

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND

Eraõiguse osakond

Inge Reiman

**KORTERIOMANIKU KOHUSTUSED KORTERIOMANDI REAALOSA KASUTAMISEL
VÕRRELDUNA KEHTIVAS JA UUES KORTERIOMANDIÕIGUSES**

Magistritöö

Juhendaja: *mag. iur* Kaupo Paal

Tallinn
2017

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| Sissejuhatus | 4 |
| I Korteriomandi eseme kasutamist reguleerivate sätete võrdlev analüüs korteriomandiseaduses ja korteriomandi-ja korteriühistuseaduses | 6 |
| 1. Olulisemad muudatused korteriomandi-ja korteriühistuseaduses korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavates sätetes | 6 |
| 1. 1. Termin eriomand kasutuselevõtt korteriomandi mõiste määratlemisel | 6 |
| 1. 1. 2. Eriomandi loomisega kaasnevad muudatused | 10 |
| 1. 2. Korter eriomandi kütmise kohustus | 16 |
| 1. 2. 1. Kütmise kohustus kehtivas õiguses | 16 |
| 1. 2. 2. Uue kütiskohustuse sisu | 19 |
| 1. 1. 3. Järeldused | 22 |
| 1. 3. Korteriomaniku õiguste laienemine kolmandatele isikutele | 24 |
| 1. 3. 1. Erinorm korteriomandi kasutajale | 24 |
| 1. 3. 2. Uue erinormi ja kehtiva õiguse võrdlev analüüs | 25 |
| 1. 3. 3. Järeldused | 26 |
| 1. 4. Korteriomandi kasutamise reguleerimine korteriühistu põhikirjaga | 29 |
| 1. 4. 1. Korterühistu põhikiri kehtivas korteriõiguses | 29 |
| 1. 4. 2. Korterühistu põhikiri korteriomandi-ja korteriühistuseaduses | 31 |
| II Korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse muutmata sõnastuses üle võetud korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavad sätted | 34 |
| 2. Korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalosa kasutamisel | 34 |
| 2. 1. Korteriomaniku kohustus hoida korteriomandi reaalosa korras | 35 |
| 2. 1. 1. Normi grammatiline ja eesmärgipärane tõlgendamine | 35 |
| 2. 1. 2. Normi tõlgendamine kohtupraktika kaudu | 37 |
| 2. 1. 2. 1. Korrashoiukohustuse rikkumisest tulenev korteriomaniku vastutus | 40 |
| 2. 1. 3. Järeldused | 45 |
| 2. 2. Korteriomaniku kohustus arvestada korteriomandi reaalosa kasutamise piirangutega | 47 |
| 2. 2.1. Piirangute sisu tõlgendamine läbi normi eesmärgi | 47 |
| 2. 2.2. Piirangute tõlgendamine kohtupraktika kaudu | 49 |

| | |
|--|----|
| 2.2.2.1. Korterimaniku kohustus vastutada kolmanda, korterit kasutava isiku eest | 55 |
| 2.2.3. Järeldused | 57 |
| Kokkuvõte | 59 |
| Résumé | 64 |
| Kasutatud materjalid | 69 |
| Kasutatud ühendid | 73 |

Sissejuhatus

Eestis reguleerib korteriomandiga seonduvaid õiguslikke küsimusi korteriomandiseadus (KOS)¹ ja korteriühistuseadus (KÜS)². Alates 1. jaanuarist 2018 jõustub Eestis uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS)³, mis asendab seni kehtinud korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse. Nimetatud õigusemuudatusega ühendatakse kaks peamist korteriomandiõigust reguleerivat seadust üheks seaduseks.

Käesolevas magistritöös analüüsitakse küsimusi ja probleeme, mis on seotud korteriomaniiku kohustuste ja õigustega korteriomandi reaalsuse suhtes. Kuna uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse koostamise üks peamisi põhjuseid oli korrastada korteriomandit ja selle valitsemist reguleerivaid seadusi, siis on paljud sätted praegu kehtivast korteriomandiõigusest, eelkõige korteriomandiseadusest, uude seadusesse tegelikult muutmata kujul üle viidud. Samas on uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses ka sisulisi muudatusi ning täiendusi.

Töö eesmärgiks ongi võrdleva analüüsi teel välja selgitada millised on olulisemad muudatused, mis puudutavad korteriomaniiku kohustusi korteriomandi reaalsuse suhtes. Korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavateks muudatuseteks või täiendusteks on muuhulgas korteriomandi reaalsuse kütmise kohustuse⁴ lisamine; korteriomandi reaalsuse kasutamise reguleerimine korteriühistu põhikirjaga⁵ ning korteriomaniikuga sarnaste õiguste andmine korterit kasutavale isikule⁶. Lisaks juba mainitud muudatustele võetakse uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses kasutusele termin – eriomand, mis toob endaga kaasa uusi võimalusi korteriomandiga seonduvate õiguste ja kohustuste reguleerimisel. Samuti analüüstitakse töös neid korteriomaniiku kohustusi korteriomandi reaalsuse suhtes, mis võetakse uude korteriomandi- ja korteriühistuseadusesse sisuliselt muutmata sõnastuses üle. Eelpoolmainitud kohustusteks on korteriomaniiku kohustused korteriomandi reaalsuse kasutamisel: korteriomaniiku korteriomandi reaalsuse korrashoiu kohustus⁷, kohustus arvestada korteriomandi reaalsuse kasutamisel seadusest tulenevate piirangutega⁸. Siin on eesmärgiks selgitada välja nende üldiste sätete sisu, muuhulgas ka seda kuidas eesti kohtupraktika on antud sätteid sisustanud.

Korteriomandiõigus on Eestis oluline teema, kuna see puudutab suurt osa siin elavatest

¹ Korteriomandiseadus, RT I, 21.05.2014, 19

² Korteriühistuseadus, RT I, 13.03.2014, 92

³ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, RT I, 13.03.2014

⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus, RT I, 13.03.2014, § 31 lg 2

⁵ Samas, § 30 lg 2

⁶ Samas, § 30 lg 3

⁷ Vastavalt KOS § 11 lg 1 p 1 ja KrtS § 31 lg 1 p 1

⁸ Vastavalt KOS §10 lg1, § 12 lg 3 ja KrtS§ 30 lg 1 p 1, § 30 lg 2

inimestest – statistika kohaselt elab Eestis enamik inimesi korterelamutes ning neis paiknevate eluruumide tähtsus on üle 68 %⁹. Kuna linnade osatähtsus on suurenenud, on eluruumi põhitüübiks kujunenud korter. 2000. aasta rahvaloenduse andmetel oli kortereid kõigist eluruumidest üle kahe kolmandiku ehk 424 768 korterit¹⁰ ning aastal 2010 umbes 470 000 korterimandit¹¹. Arvestades viimastel aastatel suurte kinnisvara arenduste raames ehitatud uute korterelamutega, on see arv kindlasti suurenenud. Sellest tulenevalt võib järeldada, et suurenenud on ka korteriomaniike arv Eestis, kes peavad alates 2018. aasta algusest arvestama oma tegevuses uue korterimandi-ja korteriühistuseadusega. Korteriomandiõiguse kodifitseerimisega soovib seadusandja ühtlustada senist regulatsiooni ning tuua selguse tänasesse seadusterägaistikku, muutes sellega korterimandiga seotud küsimused igapäevase selgemaks ja lihtsamaks¹². Seetõttu on aktuaalne antud magistritöö kitsam käsitus sellest, mis uue seadusega muutub korteriomaniiku korterimandi reaalosa puudutavate kohustuste osas ning kas uude seadusesse muutumatul kujul üle võetud kohustuste pinnalt tekkinud kohtupraktika jääb kehtima ka tulevikus.

Eesti õiguskirjanduses on suhteliselt vähe kirjutatud korterimandiõiguse teemadel. Korteriomanike ühisusest, piiritlemisest, õigusvõimest ja vastutusest on kirjutanud Priidu Pärna oma doktoritöös¹³. Korteriomandi ja korteriomanike teemal on ajakirjas *Juridica* ilmunud Kaupo Paali artikleid¹⁴. Kristiina Feldman kirjutas oma magistritöö korteriühistute tegevuse seaduslikust alusest ja tegevusprintsipidest¹⁵. Eesti elamualasest regulatsioonist, sealhulgas ka korteriomaniku kohustustest, on kirjutanud Piia Kalamees ja Age Värvi kogumikteoses „Euroopa korterimandiõigus“¹⁶. Samuti on ilmunud mitmeid korterimandit käsitlevaid praktilisi artikleid Eesti Korteriühistu Liidu väljannetes¹⁷.

Käesolev magistritöö koosneb kahest osast. Töö aluseks on kehtiva korterimandiseaduse ja uue korterimandi- ja korteriühistu seaduse võrdlev analüüs eelkõige nende sätete osas, mis puudutavad korteriomaniku kohustusi ja õigusi korterimandi reaalosa eseme kasutamisel. Sellest aspektist vaadatuna, võrreldakse eelpoolmainitud sätteid, et tuvastada millised on peamised uude seadusesse sisse viidud muudatused. Eesmärgiks on hinnata mis on muudatuste tegelikuks sisuks, kas

⁹ Tiit, E-M., Servinski, M. Eesti maakondade rahvastik. Hinnatud ja loendatud. Eesti Statistika 2015, lk 53

¹⁰ Eesti Statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel, lk 3.

Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (20.04.2016)

¹¹ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010, lk

¹² <http://www.just.ee/et/uudised/justitsministeerium-ootab-arvamusi-korteriomandi-ja-korteriuhistu-seaduse-eelnoule>

¹³ Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010

¹⁴ Paal, K. Korteriomandi väljatöötamise alustest. *Juridica* 2001, nr 4, Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhtele korteriomanikega. *Juridica* 2003, nr 5.

¹⁵ Feldman, K. Korteriühistute tegevuse seaduslik alus ja tegevusprintsipid. Tartu Ülikool 2013

¹⁶ Van Der Merwe, C. *European Condominium Law*. Cambridge University Press 2015

¹⁷ Eesti Korteriühistute Liit, <http://ekyl.ee/kasulik/>

regulatsiooni muutmisega kaasnevad ka sisulised muudatused ning kas need on põhjendatud. Antud töös käsitletakse eriomandi mõistet, mis on uus termin korteriomandi määratlemisel ning analüüsitakse selle kasutuselevõtmisega kaasnevaid muudatusi. Eriomand moodustakse eriomandi loomise kokkuleppega, kus otsutatakse ära, mis saab olema eriomandi esemeks aga lisaks sellele saavad korteriomaniikud kokku leppida ka mitmetes muudes korteriomandi kasutamise olulistes tingimustes. Põhikirja vastuvõtmine muutub korteriühistutele vabatahtlikuks, see aga kas põhikiri on kohustus või võimalus, oleneb korteriomaniikudest – põhikirja abil on võimalik vältida võimalikke kohtuvaidlusi tulevikus, määrates kindlaks juba enne korteriomandite moodustamist, nende kasutamise olulisi tingimusi. Uut seadust on täiendatud ka korteriomandi reaalosa kütmise kohustusega¹⁸ – töös analüüsitakse kas see muudatus toob kaasa korteriomandi kaasomandi eseme parema korrashoiu. Lisaks annab varsti kehtima hakkav korteriomandi-ja korteriühistuseadus korterit kasutatavatele isikutele õiguse esitada korteriomaniikuga sarnaseid nõudeid korteriomandi kasutamist puudutavates küsimustes. Seega, magistr töö esimese osa põhiprobleemideks on analüüsida uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses leiduvaid muudatusi, mis puudutavad korteriomaniiku kohustusi ja õigusi korteriomandi reaalosa suhtes ning tuvastada kas muudatused on sisulised, selged ja põhjendatud. Töö täiendav eesmärk on pakkuda välja muudatustega kaasnevatele uutele probleemidele võimalikud lahendused.

Magistr töö teise osa uurimisküsimused puudutavad samuti korteriomaniiku kohustusi korteriomandi reaalosa suhtes aga nende sätete osas, mis võetakse uude korteriomandi-ja korteriühistuseadustesse muudatusteta üle. Eelpoolmainitud säteteks on korteriomaniiku kohustused korteriomandi reaalosa kasutamisel: korteriomaniiku korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustus, kohustus arvestada korteriomandi reaalosa kasutamise piirangutega, milledeks on eelkõige seadusest tulenevad piirangud. Siin on töö eesmärgiks teha kohtupraktika pinnalt selgeks, mis on nende normide sisu tegelikkuses ja seejärel hinnata, kas need sätted jäävad muutumatult kehtima ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses ning kas senine kohtupraktika nende sätete osas on ka uue seaduse kehtima hakkamisel kasutatav. Normide sisu välja selgitamisel kasutatakse grammatilist ning eesmärgist lähtuvat tõlgendamist. Samuti uuritakse kuidas eesti kohtupraktika on antud sätteid sisustanud ning kas seeläbi on need sätted leidnud täiendamist.

Allikadena on käesoleva töö koostamisel kasutatud korteriomandiõigust reguleerivaid seadusi ja uut korteriomandi-ja korteriühistusedust ning nende seaduste menetlusdokumente. Samuti on töös tuginetud Eestis kirjutatud korteriomandiõigust puudutavale kirjandusele. Autor on teostanud võrdleva analüüsi korteriomaniiku kohustuste ja õiguste osas, kasutades veel lisaks seadustele,

¹⁸ Korteriomandi-ja korteriühistuseadus, RT1, 13.03.2014, § 31 lg 2

vastavasisulist Eesti kohtute praktikat. Magistritöö kirjutamisel on kasutatud võrdlevat meetodi ja selle raames Eesti korteriomandi õiguse aluseks oleva Saksamaa korteriomandiseadust ja selle kommentaare.

Sissejuhatuse lõpetuseks soovib autor tänada juhendajat kohtunik Kaupo Paali temalt saadud abi ja nõuannete eest.

I Korteriomandi eseme kasutamist reguleerivate sätete võrdlev analüüs korteriomandiseaduses ja korteriomandi-ja korteriühistuseaduses.

1. Olulisemad muudatused korteriomandi-ja korteriühistuseaduses korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavates sätetes.

1. 1. Termin ieriomand kasutuselevõtt korteriomandi mõiste määratlemisel

Uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on mitmeid olulisi muudatusi, mis otsesemalt või kaudsemalt seonduvad korteriomaniku kohustustega korteriomandi kasutamisel. Aastal 2018 kehtima hakkavas korteriomandi-ja korteriühistuseaduses¹⁹ on võetud kasutusele uus termin – eriomand. Terminit kasutatakse korteriomandi mõiste avamisel seaduse paragrahvis 1 ning see asendab senise termini korteriomandi reaalosa.

Käesolevas alapeatükis uuritaksegi kas antud muudatuse näol on tegemist pelgalt terminoloogilise erinevusega või sellega kaasnevad ka sisulised muudatused korteriomaniku jaoks aga samuti ka seda kas uue termini seadusesse sissetoomine on põhjendatud. Hetkel kehtivas korteriomandiseaduses defineeritakse korteriomandit, kui omandit ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub²⁰. Seaduse esimene peatükk reguleerib korteriomandit, kui asjaõigust. Praeguse korteriomandiseaduse vastuvõtmisel reguleeriti kuni tolle ajani kehtivast õigusest veidi erinevalt korteriomandi ja selle osade mõisteid. Mõisteid korrigeeriti tollal lähtuvalt vajadusest määratleda täpsemalt korteriomandi olemus. Seaduses on täpselt välja öeldud, et "mõtteliste osade" puhul on tegemist korteriomandite kaasomandiosadega. Samuti rõhutati selgemini reaalosa ja kaasomandiosa õiguslikku vahekorda²¹. Korteriomand on kaasomandi erivorm ning see koosneb reaalosast ja kaasomandi osast. KOS § 2 lg 1 kohaselt on korteriomandi eseme reaalosaks piiritletud eluruumid ja mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Korteriomandi eseme reaalosa hulka võib kuuluda ka püsiva markeeringuga tähistatud garaažiosa. Näiteks võib korteriomandi reaalosa hulka kuuluda ka keldriruum juhul, kui see vastab KOS § 2 lg-s 1 sätestatule²² või ka trepikoja- ja pööninguruumid²³ samadel tingimustel. Kuna termin *korteriomandi reaalosa* on juba pikka aega olnud kasutusel, nii seadustes kui ka õiguskirjanduses,

¹⁹ Korteriomandi-ja korteriühistuseadus, RT1, 13.03.2014, § 1

²⁰ Korteriomandiseadus, RT I, 21.05.2014, 19, § 1 lg 1

²¹ Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 9

²² RKTKm 04.11.2009, 3-2-1-99-09, p 16

²³ RKTKm 29.09.2010, 3-2-1-65-10, p 21

aga samuti ka igapäevases käibes, siis võiks järeldada, et see termin määratleb korteriomandi koosseisu viisil, mis on vähemalt arusaadav asjasthuvitatud isikutele.

Siiski võeti uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses korteriomandi mõiste määratlemisel kasutusele termin *eriomand*. KrtS § 1 lg 1 kohaselt on korteriomand eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub. Nagu kahest korteriomandi definitsioonist selgub, on kehtivas seaduses kasutusel olev *mõiste omand ehitise reaalosa üle* asendatud uue terminiga eriomand - *eriomand hoone reaalosa üle*. Eesti korteriomandiõiguse eeskujuks on olnud Saksamaa korteriomandiseadus (WEG) ning termin eriomand (Sondereigentum²⁴) on sealt üle võetud. WEG-is tähistatakse sellega korteriomandi reaalosa eset. Korter peab olema eraldatud ja võimaldama iseseisvat majapidamist. Ühe ja sellesama hoone sees eksisteerivad seega kõrvuti eriomand ja ühine omand. Nii koosnebki korteriomand kahest lahutamatust osast eriomandist ja kaasomandi osast²⁵. Niisiis eriomandi näol on tegemist korteriomandi osaga, mille üle on korteriomanikul ainuotsustusõigus²⁶. Eesti õiguskirjanduses on eriomandi terminit ka juba kasutatud ning peetud täpsemaks terminiks kui reaalosa²⁷. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse seletuskirjas märgitakse, et uus termin peaks selgemalt väljendama praegu kehtivat põhimõtet, et korteriomand koosneb kahest omandi osast – kaasomandist ja eriomandist, millel on erinevad esemed. Seaduse praegune sõnastus, mille kohaselt korteriomandil on reaalosa, ei ole kooskõlas omandi mõistega. AÕS § 68 lg 1 kohaselt on omand isiku õiguslik võim ehk õigus asja üle. Omandil kui õigusel ei saa olla reaalosa, reaalosa saab olla ainult asjal, kui kehalisel esemel. Samas saab õiguse esemeks olla ka kehaliselt piiritletud ehk reaalne osa asjast, nagu see korteriomandi puhul ongi²⁸. Osad asjassepuutuvad isikud, nagu näiteks Eesti Korteriühistute Liit, on seaduse eelnõu menetlemisel avaldanud arvamust, et uus termin eriomand on uus õiguspõhimõte ning inimesed on harjunud ja valdavalt saanud ka korteriomandi eseme omanikuks, teades, et neile kuulub eriline asjaõigus-korteriomand, mis koosneb reaal- ja mõttelisest osast. EKÜL seisukohalt ei ole normitehniline argument põhjuseks harjumuspärase termini muutmiseks ning õigusselguse huvides on mõistlik tugineda kehtiva korteriomandiseaduse sõnastusele²⁹. Siinkohal tundub, et EKÜL seisukoht on lähtunud pigem murest, et uus termin tekitab korteriomanike seas esialgu mõningast segadust, nii nagu seda juhtub tihti, kui viiakse sisse muudatusi või uuendusi.

Analüüsides korteriomandi reaalosa eset kehtivas korteriomandiseaduses ja eriomandi eset uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, võib öelda, et need on sisult kattuvad, sest muudetud on

²⁴ Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 1 lg 2

²⁵ Schwab, K. H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, Tallinn: Juura Õigusteabe AS 1995, lk 219

²⁶ BeckOK BGB/Hügel WEG § 1 Rn. 8-12

²⁷ Pärna, Priidu. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. Doktoritöö. Tartu Ülikooli kirjastus 2010, lk 22, 23 jj

²⁸ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 14

²⁹ Eesti Korteriühistute Liit. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu. Ettepanekud.

siinkohal pigem ainult terminit ja mitte aga selle sisu. Eriomandi eset, uues KrtS-is või korteriomandi eseme reaalosa kehtivas korteriomandiseaduses, määratletakse kui ruumiliselt piiritletud eluruumi või mitteeluruumi ning selle juurde kuuluvaid hoone osi, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomani õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata.

Seega, mõiste eriomand on küll juriidiliselt täpsem termin aga selle tähendus on ka uues seaduses sama, mis kehtivas. Praegu kasutusel olev mõiste korteriomandi reaalosa on igapäevakeele tähenduses pigem piiritletud mõiste ning seondub tavakäibes mingi piiritletud üksusega. Seevastu, uus termin eriomand on abstraktsem ja hõlmab endasse rohkemat ning on selles suhtes ka korrektsem. Sellest tulenevalt võib tõdeda, et uue termini kasutusele võtmine, on põhjendatud. Siiski, arvestada tuleb ka sellega, et uus termin võib esialgu, seaduse kehtima hakkamisel, tekitada igapäevaelus segadust, sest kõik harjumuspärane on alati visa kaduma, kuid kuna termin on iseenesest paremini mõistev kui senine, siis võib eeldada, et sellega harjutakse kiiresti.

1.1.2. Eriomandi loomisega kaasnevad muudatused

Kui eelneva põhjal saab tõdeda, et mõiste eriomand kasutuselevõtmise näol on eelkõige tegemist terminoloogilise muudatusega, et korteriomandi reaalosa mõistet paremini edasi anda, siis antud alapeatükis uuritakse, kas eriomandi mõiste õiguslik sisu uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on täpselt sama, mis on kehtivas õiguses korteriomandi reaalsel ning kas eriomandi loomisega kaaseb sisulisi muudatusi.

Mõistete korteriomandi reaalosa ja eriomand esmaseks sisuks on see, et need on korteriomandi osad, mis on elu- või mitteeluruumina korteriomani ainuomandis. Korteriomandil koos reaalsaga on eelkõige õiguslik tähendus, korteriomani võib korteriomandit, s.h selle reaalsaga kasutada nagu individuaalset omandit, samuti käsutada, ilma, et teistel korteriomanikest kaasomanikel oleks ostueesõigust³⁰. Sama sisu on ka eriomandil uues korteriomandi –ja korteriühistuseaduses. Eriomand on kaasomandi raames omanikule kuuluv teiste õigusi välistav ainuvalitsemisõigus hoone reaalsaga suhtes – õigus oma „neljale seinale“³¹. Sellest aspektist vaadatuna on nii korteriomandi reaalsaga, kui ka eriomand sarnased.

³⁰ AÕS Komm I/Varul, lk 292

³¹ Pärna, P. op.cit., lk 24

Selleks, et selgitada välja kas terminite korteriomandi reaalsuse ja eriomand õiguslikul sisul on erinevusi, tuleks analüüsida korteriomandi tekkimist kehtiva õiguse ja uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse kohaselt. Korteriomandiseaduse kohaselt tekib korteriomand kinnisomandi jagamisel, KOS § 4 lg 1 järgi võib omanik jagada kinnisomandi korteriomanditeks ning KOS § 3 lõikes 1 täpsustatakse, et korteriomanditeks võib jagada kinnisomandi, mille ese on maatükk koos sellel oleva või ehitatava ehitisega. Korteriomand võib tekkida ka kaasomandis oleva kinnisasja suhtes kaasomandi lõpetamisega³². Seega, kehtiva õiguse kohaselt tekib korteriomand eelkõige kinnisomandi jagamisel või kaasomandi lõpetamisel ning see, kuidas korteriomandid jaotuvad, selle otsustavad jagatava kinnisasja omanikud. Uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 2 kohaselt saab korteriomandi luua samuti kinnisasja omaniku jagamisavaldusega aga ka eriomandi loomise kokkuleppega. Võib öelda, et sisuliselt toimub korteriomandite loomine samadel alustel ka kehtiva õiguse kohaselt³³. Muudatuseks uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on see, et eriomandi loomise kokkulepe võib sisaldada endas ka teisi kaasomanike kokkuleppeid. Eriomandi loomine kokkuleppega, tähendab korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 3 lõike 1 kohaselt seda, et kinnisasja kaasomanikud võivad kokku leppida selles, et igal kaasomanikul tekib eriomand eluruumile või mitteiluruumile kinnisasjal olevas või sellele ehitatavas hoones. Kui eelpoolkirjeldatud juhul on tegemist eriomandi loomise kokkuleppe nn kohustusliku sisuga s.t. luuakse eriomand, mis koosneb eluruumist või mitteiluruumist, siis KrtS § 5 lubab eriomandi kokkuleppesse lisada ka muid tingimusi kaasomanike kokkulepete näol. Sisuliselt tähendab see, et enne veel, kui korteriomandid on tekkinud, saavad kinnisasja kaasomanikud sõlmida erinevaid korteriomandit puudutavaid kokkuleppeid, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab.

Lisatingimusteks eriomandi loomise kokkuleppes võivad olla muud kokkulepped eriomandi sisu kohta, korteriühistu põhikirja tingimuste määramine või ka korteriühistu majanduskava kehtestamine. Kokkulepeteks eriomandi sisu kohta võivad olla ka kokkulepped eriomandi kasutamises. Ka kehtiva õiguse kohaselt võivad korteriomandid sõlmida kokkuleppeid, mille alusel nad saavad kaasomandi esemega seotud õigussuhteid reguleerida erinevalt seaduses sätestatust. Aga need kokkulepped puudutavaid eelkõige korteriomandi kaasomandi eset ning tegemist on üldjuhul kaasomandi kasutuskorra kokkulepetega. Õiguskirjanduses on avaldatud seisukohta, et korteriomandi reaalsuse kasutamist ei saa kasutuskorraga hõlmata³⁴. Siit võib järeldada, et üheks oluliseks erinevuseks korteriomandide jaoks, võrreldes kehtiva õigusega, ongi asjaolu, et koos eriomandi

³² AÕS Komm I/Varul, lk 292

³³ Vt ka Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 17

³⁴ AÕS Komm I/Varul, lk 313

loomisega kokkuleppega saavad korteriomaniikud kokku leppida ka korteriomandi eriomandi kasutamises. Kuigi ka kehtiva seaduse kohaselt on korteriomaniikel võimalus osaleda korteriühistu põhikirja vastuvõtmisel või majanduskava kehtestamisel aga nende tingimusi ei olnud võimalik eelnevalt sel viisil kokku leppida, et need saavad koos eriomandi kokkuleppega eriomandi sisuks. Nüüd uue korteriomandi-ja korteriühistuseadusega võivad tulevased korteriomaniikud seda teha.

Samuti võib eriomandi sisuks saavaks kokkuleppeks olla erikasutusõiguse kokkuleppe, mis tähendab, et osa kaasomandi esemest antakse igakordse korteriomaniiku erikasutusse³⁵, selliseid kokkuleppeid saaks sõlmida eelkõige küsimustes, mida ei saa ära lahendada eriomandi loomise lepinguga, nt sellistel juhtudel kui ei ole täidetud eriomandi loomise tingimused. Kohtupraktika põhjal võib nentida, et kortermaja elanike jaoks on suureks probleemiks autode parkimiskohad, sest tavaliselt on parkimiskohti ikka vähem kui neid vaja oleks. Riigikohus on selgitanud³⁶, et kehtiva õiguse kohaselt, on kinnistul parkimiskohtade äramääramine käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Seejuures on parkimisvõimalustes kokkuleppimine kaasomaniike jaoks oluline küsimus, mille lahendamiseks tuleb saavutada kõigi korteriomaniike üksmeel³⁷. Siin võikski parkimisküsimuse lahendada erikasutuskokkuleppega, mis saaks eriomandi sisuks. Nii on tõlgendatud õiguskirjanduses ka saksa korteriomandiseadust³⁸, mille kohaselt korteriomandi omanikule võib kokkuleppe alusel seada asjaõigusliku toimega ühises kasutuses olevate rajatiste eraldi kasutamise õiguse³⁹. Sellisteks erikasutusõiguse kokkulepeteks võivad, peale parkimiskorra fikseerimise hoone ümber, olla veel keldri või hoovi kasutamise kokkulepped jne.

Mis puutub korteriomaniike, kui kaasomaniike, kokkulepete nähtavaks tegemist kinnistusraamatus ning nende kehtimist korteriomaniike õigusjärglaste suhtes, siis selleks tuleb kanda korteriomaniike kokkulepped kinnistusraamatusse. Korteriomandiseaduse § 8 lg 2 kohaselt kehtivad seadusest kõrvalekalduvad kokkulepped korteriomaniiku õigusjärglaste kohta vaid juhul, kui need on kantud kinnistusraamatusse. Kehtiva õiguse kohaselt ei ole üheselt selge millisesse kinnistusraamatu jakku need kokkulepped peaksid minema – kas esimesse või kolmandasse jakku. Selleteemalisi diskussioone on pikalt peetud notarite ja kohtunike abide vahel ning tegelik praktika on erinev. Ka korteriomandiseaduses ei ole täpsustatud kuhu jakku kinnistusraamatus need kokkulepped tuleb kanda. Asjaõigusseaduse § 79 lg 2 kohaselt, kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad kaasomaniikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kaasomaniike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena

³⁵ Korteriomandi-ja korteriühistuseadus, RT1, 13.03.2014, § 14 lg 1

³⁶ RRTKm, 3-2-1-151-10, p 10

³⁷ Asjaõigusseadus, 30.06.2015, 41, § 72 lg 3, 5

³⁸ WEG § 15 lg 1, § 10 lg 2

³⁹ Schwab, K.H. op.cit, lk 221

kinnistusraamatusse. Eesti õigus võtab omaks käsitle, et kinnistusraamatusse kandmata kehtib vaid otsene, „valmis” piirang, nt kallasrajast tulenev piirang, kuid kõik kaudsed kitsendused tuleb nende kehtivuseks kanda kinnistusraamatusse, see tugevdab kahtlemata kinnisraamatu usaldust ning aitab kaasa õiguskindlusele⁴⁰. Seega, tavalise kaasomandi kasutuskorra kokkulepped kantakse kinnistusraamatu kolmandasse jakku. Kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantakse kinnistut koormavad koormatiseid ja kitsendused, nende hulgas märked omandi kohta, sealhulgas ka puudutatud isikute kitsendused oma õiguste kasutamisel. Senise praktika kohaselt on see tähendanud korteriomaniike kui kinnisasja kaasomaniike kokkuleppe kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmist ehk siis kuna tegemist on märkusega⁴¹, siis on see kantud kinnistusraamatu kolmandasse jakku.

Kinnistusraamatuseaduse⁴² § 13 lg 1 järgi kantakse esimesse jakku kinnistu koosseis ehk siis katastritunnus, sihtotstarve, asukoht, kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused, pindala ning kinnistuga kinnistu osa liitmine ja eraldamine. KRS § 5¹ lõike 1 kohaselt on kinnistu ka korteriomand. Seega, kantakse kinnistusraamatu esimesse jakku korteriomandi koosseis ning juhul, kui korteriomaniike kokkuleppe korteriomandi eseme kasutamisel on sisse kantud kinnistusraamatu esimesse jakku, siis on see kokkuleppe osa korteriomandi koosseisust ning kehtib ka eriõigusjärglaste suhtes.

Nagu eelpooltoodust saab järeldada on korteriomaniike kokkulepete kinnistusraamatusse kandmise praktika erinev ning samuti on erinev tähendus ja tagajärjed kokkuleppe kandmisel kinnistusraamatu esimesse või kolmandasse jakku. Juhul, kui korteriomaniike kokkuleppe kantakse kinnistusraamatu kolmandasse jakku, siis sellise kande tegemiseks ei ole vaja piiratud asjaõiguste omajate nõusolekut, sest tal on teiste õiguste suhtes järjekohat⁴³. Kuna aga igapäevaelus toimub pidev käive, siis omandab tähtsuse korteriomandi kasutamise kokkuleppe kohta käiva märkuse asukoht kinnistusraamatus. Näiteks, kui korteriomaniike kokkuleppe kohta tehtav märkus kantakse kinnistusraamatu kolmandasse jakku peale hüpoteeki, siis hüpoteegi realiseerimise korral need märkused kustutatakse⁴⁴. See loob olukorra, et ühe korteriomaniiku märkus kustutatakse aga teiste korteriomaniike kohta jääb see märkus kehtima. Seega, järjekohat kinnistusraamatus ei ole n-ö väärtus iseenesest, järjekohatade reaalne tähendus väljendub esmajoonel täitemenetluses⁴⁵. Täitemenetluse seadustiku § 158 lg 1 kohaselt jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool või samal järjekohal olevad õigused,

⁴⁰ Tiivel, R, Kinnistusraamatuõigus. Tallinn: Juura 2005, lk 28

⁴¹ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 17, lk 37, RKTKm 3-2-1-45-13

⁴² Kinnistusraamatuseadus (KRS) RT I, 28.06.2016

⁴³ Murumets, V, Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. Õiguskeel 3/2014.

Arvutivõrgus: http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vaike_murumets_uusi_termineid_korteriomandi-ja_korteriuhistuseaduses.pdf, lk 3

⁴⁴ Täitemenetluse seadustik (RT I 2005, 27, 198; RT I, 23.03.2017, 11), § 158 lg 1

⁴⁵ RKTKm 3-2-1-97-06, p 22

tagapool olevad õigused lõppevad ja need kustutatakse⁴⁶. Sisuliselt võiks see tähendada näiteks seda, et kui korteriomaniikud on kokku leppinud, et autod pargitakse hoovis teatud kohtadesse, siis võib selle korteriomandi eriõigusjärglane sellest kokkuleppest mööda minna kuna ta ei ole seda sõlminud ning tema kohta see ei kehti. Teisiti öeldes on oht, et et ühe korteriomandi müümisel täitemenetluses märkus kustutatakse ja kokkulepe selle korteri omaniku suhtes enam ei kehti. Samas korteriomaniike omavahelised kokkulepped, mis on kantud kinnistusraamatusse, peaksid põhimõtteliselt kehtima kõigi korteriomaniike suhtes ning korteriomandite võõrandamisel nende eriõigusjärglaste suhtes. Seevastu, kui korteriomaniike kokkulepe kantakse kinnistusraamatu esimesse jakku kaasomanike eriomandi loomise kokkuleppe osana, siis saab see kokkulepe eriomandi sisuks ning seda kokkulepet täitemenetluses kustutamine ei ohusta. Siin saab nentida, et tegemist on sisulise muudatusega võrreldes kehtiva õigusega ehk seadusandja ütleb selgelt välja, et kaasomanike vahel sõlmitud kokkulepped saavad eriomandi sisuks ning seeläbi on tegemist sisuliselt kinnistusraamatu esimese jao küsimustega. Samas võib tekkida küsimus kas antud muudatus on põhjendatud. Kindlasti ei ole probleemi, kui on ehitatud uus kortermaja ning selle kaasomanikud sõlmivad eriomandi loomisel kokkuleppe eriomandi kasutamise kohta. Aga, kui uuest kortermajast on juba osa kortereid ära müüdud ning mõni korteriomaniik on seadnud oma korteriomandile hüpoteegi, siis on vaja korteriomaniike eriomandi kasutamise kokkuleppe kinnistusraamatusse kandmiseks ka kõigi piiratud asjaõiguse omajate nõusolekut ning seda ei pruugi enam reaalselt saada. Seega, õiguslikult on küll tagatud mainitud kokkulepete kandmine kinnistusraamatu esimesse jakku aga tegelikuks elus võib see osutuda üsna raskeks. Teisest küljest, kui kehtiva õiguse kohaselt soovitakse kanda korteriomaniike kokkuleppe kinnistusraamatu kolmandasse jakku, siis ei ole vaja piiratud asjaõiguse omajate nõusolekut ning tundub, et see oleks lahendus, mis tagab kokkuleppe kehtimise kõigi korteriomaniike jaoks. Samas, kuigi selline praktika on esmapilgul loogiline, ei pruugi sellise kandega saavutatud kokkuleppe asjaõiguslik toime olla igal juhul tagatud. Seega, analüüsides kahe võimaliku kande tegemise erinevusi, võib olla selge, et korteriomandi kasutamisega seotud kokkulepped kantakse kinnistusraamatu kolmandasse jakku, sest sisuliselt ongi tegemist piiranguga. Samas on aga korteriomaniike kokkuleppe olemuslikult selline, et peaks kehtima kõigi korteriomaniike suhtes ning selle kinnistusraamatusse kandmise eesmärk ongi, et see kokkulepe kehtiks kõigi korteriomaniike suhtes.

Kokkuvõtlikult võib märkida, et kuigi korteriomandi reaalse ümbernimetamine eriomandiks, on pigem terminoloogiline muudatus, siis uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses kasutusele võetud termin eriomand toob endaga kaasa ka sisulisi muudatusi. KrtS § 5 kohaselt võivad kinnisasja kaasomanikud koos eriomandi loomise kokkuleppega sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid

⁴⁶ RRTKm 3-2-1-97-06, p 22

kokkuleppeid. Need kokkulepped saavad eriomandi sisuks ning sellest tulenevalt kantakse kinnistusraamatu esimesse jakku korteriomandi koosseisuna. Seega, peamiseks muudatuseks ongi asjaolu, et uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus ütleb selgelt välja, et kaasomanike vahel sõlmitud kokkulepped saavad eriomandi sisuks ning seeläbi on tegemist sisuliselt kinnistusraamatu esimese jao küsimustega. Kuigi kokkulepete kandmise saavutamine kinnistusraamatu esimesse jakku võib olla komplitseeritum aga kui need kokkulepped on sinna eriomandi sisuna kantud, siis need kokkulepped kehtivad ka korteriomanike õigusjärglaste suhtes. Sellega saavutatakse korteriomanike kokkulepete olmuslik eesmärk, milleks on kokkulepete kehtivuse tagamine. Nii ühtlustub praktika ning kaob ära senine ebakindlus korteriomanike kokkulepete püsivuse suhtes. Korteriomanik saab olla kindel, et näiteks kui naaberkorteri omanik vahetub, siis kehtib ka uuele omanikule sama kokkulepe, mis eelmisele.

1. 2. Korterite eriomandi kütmise kohustus

Üheks muudatuseks uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses, võrreldes kehtiva korteriomandiseadusega, on § 31 lg 2 raames kütmise kohustuse lisamine. Selle sätte kohaselt on korteriomandik kohustatud eriomandi eseme korrashoidmisel muu hulgas hoidma eriomandi piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Sisuliselt on selles sättes välja toodud korteriomandikohustus oma korterit kütta. See kohustus ei ole küll sätestatud *expressis verbis* aga arvestades Eesti kliimaatilisi tingimusi, siis võib selle kohustuse tuletada sätte sõnastusest, mis paneb korteriomandikule kohustuse hoida eriomandi piires teatud temperatuuri ja õhuniiskust. Kehtivas korteriomandiseaduses ei ole korteri kütmise nõuet selgesõnaliselt ära toodud. KOS § 11 lg 1 sätestab vaid üldsõnaliselt korteriomandikohustuse hoida korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomandikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud.

1. 2. 1. Kütmise kohustus kehtivas õiguses

Antud alapeatükis analüüsitakse kas korteri kütmise kohustuse näol on tegemist täiesti uue kohustusega või eksisteerib see ka kehtivas korteriomandiõiguses, tuletatuna korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustusest. Korteriomandiseaduse §-is 11, mis sätestab korteriomandikohustused, märgitakse, et korteriomandik on kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomandikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Sellest võib järeldada, et korteriomandik on kohustatud ühelt poolt tegema sooritusi, et hoida oma korteriomandi reaalosa korras ning teiselt poolt hoiduma erinevatest tegevustest, mille mõju väljub tavakasutusest. Eluruumiks ettenähtud korteriomandi reaalosa eest tuleb seega hoolt kanda nii, et teistele naabritele ei tekiks kahjulikke mõjusid. Ühe korteri väga madal sisetemperatuur võib põhjustada kaasomandi esemete kahjustumist. Sellisteks hoone osadeks võivad olla korteri seinad, lagi, põrand ning korterit läbivad veetorud ning keskküttesüsteemid. Läbi seinte, lae ja põranda, juhul kui need ei ole isoleeritud nii nagu välisseinad, võib külm tungida teistesse korteritesse ning põhjustada naaberkorterite omanikele lisakütmise vajadust ning seeläbi ka lisakulutusi. Lisaks võib korteri mittekütmine tekitada üleliigset niiskust, mis omakorda võib kaasomandi eset kahjulikult mõjutada. Veetorud ja keskküttesüsteemi osad võivad aga täiesti kütmata korteris külmuda ja kogu süsteemi rikkuda. Seetõttu, juhul kui korteriomandikud soovivad tagada kogu

kortermaja korrashoiu, toimimise ja säilimise, siis on vaja kogu maja siseruume kütta. Seega, kaudselt on võimalik korteriomandiseaduse § 11 lõikest 1 tuletada korteriomandi kütmise kohustuse. Kohtupraktikas on korteriomandiseaduse § 11 lõikes 1 sätestatud korrashoiukohustust tõlgendatud muuhulgas ka kui kütiskohustust. Kohus on märkinud, et korteri kütmine on vajalik korteri korrashoiuks⁴⁷. Saksa õiguskirjanduse kohaselt võib saksa korteriomandiseaduse seda paragrahvi⁴⁸, mis käsitleb korterimaniku kohustusi korteriomandi reaalsena korrashoidmisel tõlgendada ka kui kohustust korterit kütta. Näiteks, kui korterimanik sõidab pikemaks ajaks ära, siis peab ta tagama piisava kütmise, et näiteks veetorud ära ei külmuks⁴⁹.

Seda milline peaks olema kortermajas korteri siseruumide temperatuur, ei ole seaduses täpsustatud, oluline on vaid korterimaniku korrashoiukohustuse täitmine viisil, mis ei tekita naabritele kahjulikke mõjusid. Siin võib tekkida küsimus kas korterimanik on täitnud oma korrashoiukohustuse kui korteris on temperatuur näiteks 5 kraadi. Sellise temperatuuri juures torud ära ei külmu ning ei pruugi tekkida ka muid kahjulikke mõjutusi. Aga võib oletada, et ühe korteri madal temperatuur tekitab vajaduse kütta teisi kõrvalasuvaid kortereid rohkem aga seadusest ei tulene, et madal temperatuur oleks otseselt käsitletav kahjuliku mõjuna. Siiski on kohtupraktikas juhtum⁵⁰, kus korterimanikud esitasid kohtule kaebuse, et kohustada nendega samas kortermajas asuva kolme korteri omanikke tagama korteriomandite korrashoid s.t. kohustada neid tagama korteriomandites optimaalne temperatuur 18 °C, sest kütmata korterid kahjustavad oluliselt teiste korterimanike huve ning seavad ohtu terve maja veesüsteemide toimimise. Kohus otsustas antud asjas, et isegi siis, kui kostja kortereid elamiseks ei kasutata, on tal vaja tagada korterites temperatuur 18 °C ning seda eesmärgiga kindlustada kogu korterelamus ühtlane eluruumide sisetemperatuur ning selle kaudu võimaldada elanikele tervislikud ja ohutud elamistingimused ning vältida hoone konstruktsioonide kahjustumist kütmata jätmisest tekkiva niiskuse ja võimaliku külmumisohu tagajärjel. Kohus viitas selles asjas majandus-ja taristuministri määrusele⁵¹, millega kehtestatakse täpsustatud nõuded eluruumile. Määruse kehtestamise eesmärk on inimesele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine. Eluruumis peab inimesel olema võimalik ööpäevaringselt viibida⁵². Määruse §-is 4 sätestatakse nõuded sisekliimale ning selle kohaselt peab siseõhu temperatuur eluruumis olema optimaalne, looma inimesele hubase soojatunde ning aitama kaasa tervisliku ja nõuetekohase sisekliima tekkimisele ja püsimisele⁵³. Lisaks täpsustakse, et kaugküttevõrgust või hoone katlamajast köetavas eluruumis ei tohi siseõhu temperatuur inimese pikemaajalisel ruumis viibimisel olla madalam kui 18 °C. Samas

⁴⁷ Harju Maakohtu otsus, 2-15-102905, lk 3

⁴⁸ Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 14 lg 1

⁴⁹ Bärmann/Suilmann WEG § 14 Rn. 26-27

⁵⁰ Tartu RKKm 2-14-62968, p 10

⁵¹ Eluruumile esitatavad nõuded, RT I, 03.07.2015, 34

⁵² Samas § 1 lg 2

⁵³ Samas § 4 lg 3

nimetatud majandus-ja taristuministri määrus ei ole vahetult kohaldatav eraõiguslikele suhetele ning korteriomaniiku kohustus tagada oma korteriomandi reaalsuse korrashoid ja teiste korteriomaniike huvidega arvestamine ei tulene nimetatud määrusest, vaid korteriomaniike vahelisi suhteid reguleerivatest õigusaktidest. Küll aga saab „Eluruumidele esitatavates nõuetes“ loetletud tingimusi pidada optimaalseteks, mis eelduslikult aitavad tagada ka hoone kui terviku parema säilimise, kuivõrd kõnealuste nõuete eesmärk on inimestele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine⁵⁴. Kohus lisas, et korterelamu puhul saab kütteperioodil kõigi korterite regulaarset kütmist ja elamiskõlbliku sisetemperatuuri hoidmist pidada ootuspäraseks ning korteriomaniikud võivad üldjuhul seda kõigilt teistelt korteriomaniikelt eeldada⁵⁵.

Siit võib järeldada, et kuigi korteriomandiseaduses ei ole eluruumina kasutatava korteriomandi reaalsuse kütmise kohustust teatud temperatuurini otseselt ära toodud, siis ikkagi lasub korteriomaniikul kohustus korterit kütta, et tagada korteriomandi reaalsuse optimaalne või siis elamiskõlblik temperatuur. Eelpooltoodust saab järeldada, et eluruumiks kasutatava korteriomandi reaalsuse kütiskohustuse saab kaudselt tuletada KOS § 11 lõikes 1 sätestatud korrashoiukohustusest. Samuti on korteriomaniikul võimalik, toetudes KOS § 11 lg 1 koosmõjus § 10 lg 1, nõuda teiselt korteriomaniikult oma korteriomandi reaalsuse korrashoidmist sh. ka selle kütmist. Seadus kohustab korteriomaniiku hoidma oma korteriomandi reaalsuse korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Samas ei tulene kehtivast õigusest otseselt milline peaks eluruumiks kasutatava korteriomandi reaalsuse temperatuur olema. Ka kohtupraktika on selles küsimuses veel ebapiisav, et anda selge indikatsioon korteriomandi reaalsuse temperatuuri kohta. Eesti Korteriühistute Liidu seisukoha järgi võiks kütteviisist hoolimata olla korteris tagatud normaalne temperatuur, mis ei kahjustaks naabreid ja majakonstruktsioone ning see võiks EKL hinnangul olla vähemalt +18 kraadi⁵⁶.

Arvestades seaduses sätestatud kohustusega hoida korteriomandit korras, sealhulgas ka kütta korterit vähemalt niipalju, et ei tekiks kahju teistele korteriomaniikele ega kaasomandi esemele, siis sellest lähtuvalt võiks eeldada, et eluruumiks kasutatava ruumi temperatuur oleks kõrgem, kui on miinimumtemperatuur, et hoida ära veetorude külmumine. Kuna tegemist on ikkagi eluruumiga, siis võiks korteriomandi reaalsuse sisetemperatuur jääda vähemalt 18 kraadi piirimaile.

⁵⁴ Tartu RKKm 2-14-62968, p 10

⁵⁵ Tartu RKKm 2-14-62968, p 9

⁵⁶ Rudi, H. Tühja korteri kütmine muutub kohustuslikuks. Postimees Tarbja24. Arvutivõrgus: <http://tarbija24.postimees.ee/2681612/tuhja-korteri-kutmine-muutub-kohustuslikuks>

1. 2. 2. Uue kütiskohustuse sisu

Korteriomandi reaalosa kütmise kohustus on uues seaduses paigutatud 3. peatüki korteriomandi kasutamine alla. Korteriomandi-ja korteriühituseaduse §-des 30-31 sisalduvad korteriomandi eseme s.h ka eriomandi eseme, kasutamist reguleerivad sätted. Kui §-is 30 lõikes 1 antakse korteriomanikule õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga, siis § 31 sätestab korteriomaniku kohustused oma õiguse, ehk korteriomandi kasutamise, realiseerimisel. §-is 31 välja toodud kohustuse eesmärk on tagada, et korteriomanik hoiaks eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduks tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Lühidalt, § 31 lg 1 paneb korteriomanikule korteriomandi korrashoiukohustuse, mille sisuks on ühelt poolt korteriomandi eriomandi korrashoidmine ning teiselt poolt nõue hoiduda eriomandi ja kaasomandi kasutamisel tegevustest, mille toime ületab tavakasutusest tekkinud mõjusid. Selles osas kattub uue seaduse sõnastus kehtiva korteriomandiseaduse §-i 11 lõikega 1. Erinevalt kehtivast seadusest täpsustatakse KrtS § 31 lõikes 2 korteriomaniku korteriomandi eriomandi korrashoiukohustust sellega, et korteriomanikule lisatakse sisuliselt korteriomandi reaalosa kütmise kohustus. Tegemist on korteri korrashoiukohustuse täiendamisega. Säte on sõnastatud viisil, et korteriomanik ei saa sealt täpset informatsiooni selle kohta kui palju ta oma korteriomandi reaalosa tegelikult kütma peab, et oleks tagatud seaduses nõutud korrashoiukohustuse täitmine. Sättes⁵⁷ on mainitud, et korteriomanik on oma eriomandi eseme piires kohustatud hoidma sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ja teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Kuna seaduses ei ole ära toodud konkreetset arvnäitu, mille vahemikus eriomandi ruumide temperatuur või õhuniiskus peab olema, siis võib järeldada, et seadusandja on silmas pidanud, et temperatuur ja õhuniiskus erinevates korteriomandites võib olla erinev ning oleneda korteriomandi otstarbest või ka eriomandi koosseisu kuuluva pinna kasutamiseesmärgist. Näiteks garaažikorteriomandid ei ole üldiselt köetavad ning sellisel juhul ei ole korteriomanikul üleüldse kütmise kohustust või erineb see eluruumi kütmise kohustusest. Sama kehtib ka köetavates hoonetes asuvate ruumide puhul, mis on eriomandi esemeks, näiteks hoonesisesed, kuid väliskeskkonnale avatud parkimiskohad, rõdud, terrassid jmt. Nende puhul on juba arvestatud väliskeskkonna mõjudega kaasomandi esemele⁵⁸. On arusaadav, et ühe korteri mittekütmise võib põhjustada kaasomandi esemele kahju, näiteks võivad veetorud külmuda ning

⁵⁷ Korteriomandi-ja korteriühituseadus, RT1, 13.03.2014, § 31 lg 2

⁵⁸ Korteriomandi- ja korteriühituseadus 462 SE seletuskiri, lk 59

lõhkeda või kütmata korterist tulev külm ja niiskus võivad kanduda teistesse naaberkorteritesse ning põhjustada seal mitmeid ebameeldivusi nagu külmad seinad või põrandad ning samal ajal tõsta ka nende korterite küttearvet. Kuna seadusest ei selgu kuidas tuvastada milline peaks olema elamiseks kasutatava korteri sisetemperatuur, siis võib ka see tekitada vaidlusi. Mõne inimese jaoks on piisav kui toa temperatuur on 16 kraadi aga teiste jaoks võib see olla 25 kraadi. Sellisel juhul võib ühe korteriomani poolt oma korteriomandi eriomandis temperatuuri hoidmine 16 kraadi tasemel, mõjutada kõrval asuva korteri temperatuuri viisil, mis tekitab teisele korteriomanikule lisakulutusi. Mis puutub konkreetsemalt elamiseks kasutatava korteriomandi eriomandi temperatuuri, siis on kohtupraktikas kaudselt viidatud majandus-ja taristuministri välja antud määrusele⁵⁹, mille põhjal on kohus pidanud optimaalseks eluruumi temperatuuriks 18 kraadi ning eluruumi siseõhu optimaalseks suhteliseks niiskuseks 40–60 protsenti⁶⁰. See määrus ei ole siiski otseselt kohaldatav korteriomanike omavahelistele suhetele, vaid seda võiks võtta kui soovituslikku näitajat, näiteks juhuks, kui korteriomanikud soovivad kokkuleppega ära määrata oma elamus asuvate korteriomandite reaalosade sisetemperatuuri.

Kuigi korteriomandi eriomandi siseruumide kohustuslikku miinimumtemperatuuri ei ole seaduses ära toodud, tuleb korteriomanikul siiski hoida oma korteriomandi eriomandi piires temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Teisisõnu, eluruumiks kasutatavat korteriomandit tuleb regulaarselt kütta, et selle piires oleks selline temperatuur ja õhuniiskus, mis vastab seaduses sätesatud tingimustele. Nendeks tingimusteks on kaasomandi eseme säilimise tagamine ning teiste eriomandite kasutamise võimalikkus nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Praktikas ei tohiks olla raskusi esimese tingimuse täitmisega, milleks on sellise temperatuuri ja õhuniiskuse hoidmise kohustus, mis tagaks kaasomandi eseme säilimise. Tavatingimustes piisab ka minimaalsest kütmisest, et kortermajas olevad vee-ja küttesüsteemid toimiksid ning maja konstruktsioonid säiliks. Hoopis keerulisem küsimus on aga teise tingimuse täitmisega ehk siis sellise temperatuuri ja õhuniiskuse hoidmisega, mis tagaks teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta. Siin võib eristada korterelamuid, kus iga korterit köetakse eraldi ja selliseid, kus on ühine keskküte. Mõlemat tüüpi kortermajade puhul tõstatub juba eelnevalt käsitletud miinimumtemperatuuri nõue ehk siis kui soe peab korter olema, et korteriomani oleks oma kütiskohustuse täitnud.

Korterelamute puhul, mida köetakse keskküttega võib tingimus säilitada eriomandi piires sellist temperatuuri, mis tagaks teiste eriomandite kasutamise ilma ülemääraste kulutusteta⁶¹, tekitada

⁵⁹ Eluruumile esitatavad nõuded, RT I, 03.07.2015, 34

⁶⁰ Samas § 4 lg 4 ja 5

⁶¹ Korteriomandi-ja korteriühistuseadus, RT1, 13.03.2014, § 31 lg 2

praktikas lisaprobleeme. Näiteks, kui kortermaja köetakse viisil, et korterite sisetemperatuur oleks 20 kraadi ning arvutused selleks tehakse nn keskmise korteri omaduste ja ruutmeetrite järgi. Samas ei ole korterite soojapidavus ühes ja samas kortermajas ühesugune. Kohtupraktikast on juhtumeid, kus ühetaolise keskküttega majades võib mõni korter jääda külmemaks kui teine⁶². Näiteks, kui on tegemist kortermaja katuse- või nurgakorteritega, mis on oma asukoha tõttu hoones, tunduvalt vähem soojapidavamad, kui teised korterid. Sellest tulenevalt tarvitab antud korter teiste korteritega samaväärse temperatuuri saavutamiseks ja hoidmiseks tunduvalt enam sooja ning sellest mahust, millest piisab nn tavakorterite kütmiseks, jääb katuse-või nurgakorteri puhul väheseks. Tagajärjeks on sel juhul tavakorteritest tunduvalt külmem korter, mille madalam temperatuur mõjutab naaberkortereid, kiskudes ka nende korterite temperatuuri allapoole. Siin tekib küsimus kas katuse-või nurgakorteriomanik peab tegema lisasoorituse, et tema korter oleks sama soe, kui teiste naabrite korterid. Nurga-või katusekorter on külmem eelkõige sellepärast, et kaasomandis olevad välisseinad ja laed ei ole tihti piisavalt hästi soojustatud. Kas antud juhul rikub katuse-või nurgakorteri omanik oma korteriomandi eriomandi korrashoiukohustust ebapiisava kütmisega? Uue seaduse põhjal võiks siit järeldada, et korteriomanik ei täida korteriomandi kütmise kohustust ning selleks, et seda teha, peaks korteriomanik tegema lisasoorituse kasutades täiendavat kütmist (nt elektriradiaatoreid kasutades). Samas kuuluvad halvasti soojustatud laed ja välisseinad kõigi korteriomanike kaasomandisse ning ei oleks õiglane, et nende halva seisukorra tõttu tekkinud kahju ehk siis lisakütmise peab kinni maksma katuse-või nurgakorteri omanik. Tõepoolest, kui seaduse teksti grammatiliselt tõlgendada, siis võiks olla nii, et iga korteriomaniku kohustus ongi maksta kinni see soojus, mis tema korterisse tuleb. Võib ka öelda, et üha rohkem ühistuid lähebki nüüd seda teed, et kulud üritatakse seada võimalikult individualiseeritavateks, sh toimub küttekulude jagamine tegelikult vajatava soojuse järgi⁶³. Aga kuna soojuse kulu võib olla, olenevalt korteri asukohast, väga erinev, siis juhul, kui korteriomanikud ei ole kehtestanud seadusjärgsest erinevat küttekulude kandmise suhet, tuleks soojakulu jagada vastavalt korteriomandi suurusele. Seaduse tõlgendamine sel viisil tagaks kõigi korteriomanike õiglase ja võrdse kohtlemise. Nii peaksid korteriomanikud maksma kütte eest vastavalt oma korteriomandi ruutmeetritele. Sellisel juhul ei peaks nn külmemas asukohaga korteri omanik maksma üksi kinni kaasomandi halba seisukorda ehk siis seda, mis peaks olema kõigi kaasomanike ühine kulutus.

Samuti, et lihtsustada korterteriomanikel sarnaselt kütmise kohustuse sisust arusaamist, võiks eriomandi kokkuleppes ära määrata milline peaks olema korteriomandi koosseisu kuuluva eriomandi siseruumi minimaalne temperatuur. Korteri sisetemperatuuri eelnevat määramist võib pidada isegi

⁶² Harju Maakohtu otsus, 2-10-16727

⁶³ Vanajuur, T., Arvamuslugu: Küttekraani demokraatia. Eesti Korteriühistute Liit. Arvutivõrgus: <http://ekyl.ee/kasulikku/arvamuslugu-kuttekraani-demokraatia/>

soovitavaks, sest sellisel juhul on korteriomanel oma kohustuse konkreetne sisu ja ulatus ette teada ning seeläbi saab vältida tulevikus esilekerkivaid võimalikke probleeme.

Juhul kui mõni korteriomaniik eirab KrtS § 31 lg 2 sätestatud kütmise kohustust, siis on võimalik teistel korteriomanel esitada KrtS § 30 lg 2 koosmõjus § 31 lg 2-ga alusel nõue korrashoiukohustust rikkunud korteriomaniiku vastu. Kuna korteriomaniike vahel on seadusjärgne võlasuhe⁶⁴, siis sellest tulenevate kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist saab nõuda VÕS § 115 lg 1 alusel. Kahju hüvitamise nõude esitamiseks VÕS § 115 lg 1 alusel peab korteriomaniik olema rikkunud oma kohustusi, ilma et rikkumine oleks vabandav.

1.1.3. Järeldused

Antud alapeatüki eesmärk oli võrdlevalt analüüsida kehtivas korteriomandiseaduses sätestatud korteriomaniiku korteriomandi reaalosa korrashoiukohustust uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse vastava sättega ning selgitada välja kas korteri kütmise kohustuse näol on tegemist täiesti uue kohustusega või on antud kohustust olnud võimalik tuletada ka kehtivast korteriomandiõigusest.

KrtS §-is 31 lõikes 2 sätestatud kohustuse näol, mille kohaselt on korteriomaniik kohustatud hoidma eriomandi piires sellist temperatuuri ja õhuniiskust, mis tagab kaasomandi eseme säilimise ning teiste eriomandite esemete kasutamise nende otstarbe kohaselt ja ilma ülemääraste kulutusteta, on tegemist korteriomandi eriomandi korrashoiukohustusega. Sisuliselt on tegemist korteriomandi kütmise kohustusega. Korteriomandi reaalosa kütmise kohustuse võib paigutada kehtiva õiguse kohaselt korteriomandi reaalosa korrashoiukohustuse hulka ning nii on seda ka tõlgendanud kohtupraktika. Eesti kliimatilistes tingimustes tagab korteriomandi reaalosa kütmine kaasomandi eseme ehk siis kogu kortermaja toimimise ja säilimise.

Seega, võib järeldada, et korteri kütmise kohustus on tuletatav kehtiva korteriomandiseaduse §-ist 11 lg 1, sest antud säte kohtustab korteriomaniikku hoidma korteriomandi reaalosa korras ning kütmise näol ongi tegemist ühe korrashoiu tegevuse liigiga. Kui korterit ei köetaks, siis oleks tõenäoline, et talveperioodil tuleks sealt külma ja niiskust teistesse korteritesse ning samuti võiks see põhjustada torude külmumist. Uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus vaid täpsustab antud kohustust, lisades selgesõnaliselt teatud tingimustele vastava temperatuuri ja õhuniiskuse hoidmise kohustuse. Ühest küljest on positiivne, et korteriomandi reaalosa kütmise kohustus on selgesõnaliselt

⁶⁴ RKTKo 3-2-1-129-13, 19 jj

seaduses kirjas, mistõttu ei ole vaja enam kohtus vaielda küsimuse üle kas korteriomandi reaalosa korrashoiukohustuse raames tuleb kütta või mitte. Samas ei lahenda see siiski probleemi täielikult, sest ikka jääb üles küsimus kohustuslikust miinimumtemperatuurist ja suurimast lubatust niiskusest, mida ei ole aga seaduses määratud. Seadusandja selgitab, et seadusega ei ole võimalik kehtestada kindlat miinimumtemperatuuri ja maksimaalset õhuniiskust, mis kõigis korteriomandites peaks olema; samuti ei ole ka eluruumide osas võimalik mingit üldkohustuslikku miinimumi kehtestada, sest inimeste eelistused õhutemperatuuri osas on üsna erinevad⁶⁵. Samuti võib uues seaduses kehtestatud kütiskohustuse täitmine tekitada probleeme katuse-või nurgakorterite omanikele, kellede korterid on tingituna nende asukohast ja tihti ka halvast välisseinte soojustustest vähem soojapidavad. Tekib küsimus kas need korteriomanikud peaksid lisaks korterit kütvale keskküttele, tegema veel täiendava soorituse. Lahenduseks oleks siin uue seaduse kohaldamine nii, et kui korteriomanikud ei ole erinevas küttekulude jaotuses kokku leppinud, et siis kõik maksaksid kütte eest vastavalt oma kaasomandi osa suurusele ning mitte selle eest kui palju nad konkreetselt sooja tarbivad.

Uues korteriomandi-ja korteriühituseaduses sätestatud korteriomandi eriomandi kütmise kohustus küll täpsutab korteriomaniku korrashoiukohustust võrreldes kehtiva seadusega aga siiski ei lahenda täielikult korteriomandi eriomandi eluruumi temperatuuri ja õhuniiskusega seonduvaid võimalikke probleeme. Võib oletada, et kohtupraktika annab aja jooksul vastuse küsimusele, milline peaks eluruumiks kasutatava korteri siseruumi temperatuur ja õhuniiskus olema ning nii jäävad ära edaspidised selleteemlised vaidlused.

⁶⁵ Korteriomandi- ja korteriühituseadus 462 SE seletuskiri, lk 59

1. 3. Korteriomaniiku õiguste laienemine kolmandatele isikutele

1. 3. 1. Erinorm korteriomandi kasutajale

Uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on uuendusena kehtestatud erinorm⁶⁶ korterit kasutavale isikule, millega talle antakse korteriomandi kasutamisel üle samad õigused, mis on korteriomaniikul. Kehtiva korteriomandiseaduse kohaselt on ainult korteriomaniikul oma korteriomandi suhtes omaniku õigused nagu näiteks õigus kasutada korteriomandi reaalosa oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega ning õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt⁶⁷. Samuti sellele vastava nõudeõiguse kasutamise õigus on ka ainult korteriomaniikul. Ainult korteriomaniik võib nõuda, et korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja otsuste kohaselt. Kui korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest⁶⁸.

Eelpoolmainitud korteriomaniiku õigused on peaaegu samal kujul uude seadusesse üle võetud aga suur erinevus kehtiva seadusega on asjaolu, et need õigused laienevad ka korterit kasutavale isikule. KrtS § 30 sätestab, et korteriomaniikul on õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga ning kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. Sama on ka korteriomaniiku nõudeõigusega, mille kohaselt võib korteriomaniik nõuda, et eriomandi ja kaasomandi eset kasutataks seaduse ning korteriomaniike kokkulepete ja korteriühistu põhikirja kohaselt ning kui eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamine on reguleerimata, lähtutakse korteriomaniike huvidest. Siis, uue seaduse kehtima hakkamisel saab korterit kasutav isik esitada sama nõude teisele korteriomaniikule või ka korterit kasutavale isikule.

Korterit kasutavale isikule korteriomaniiku õiguste andmise säte⁶⁹ tekitab mitmeid küsimusi. Esiteks, uue korteriomandi-ja korteriühistuseadusega on korteri kasutajale antud küll korteriomaniiku õigused, aga seaduses ei ole välja toodud keda käsitletakse korteri kasutajana. Kas korteri kasutajaks on vaid see, kellel on korteri kasutamiseks õiguslik alus või on selleks ka igakordne valdaja. Näiteks kas korteriomandi-ja korteriühistuseaduse järgi on korteri kasutajaks ka üürnik, kellel ei ole enam korteris viibimiseks õiguslikku alust, kuid, kes keeldub sealt välja kolimast.

Teiseks, võib korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 30 lõikes 1 ja 2 sätestatud korteriomaniiku õiguste laiendamine kolmandatele isikutele, tekitada veel küsimuse selle muudatuse

⁶⁶ KrtS § 30 lg 3

⁶⁷ KOS § 10 lg 1, 2

⁶⁸ Samas, §12 lg 3

⁶⁹ KrtS, § 30 lg 3

eesmärgi ja vajalikkuse kohta. Ühest küljest on arusaadav, et kui korteriomaniik annab oma korteri üürile, siis on võimalik, et ta ei soovi ennast enam segada korterit puudutavatesse igapäevastesse küsimustesse. Sellisteks küsimusteks võivad olla näiteks korterit kasutava isiku rahulolematuse ülemine korteri omanikuga, kes kuulab oma korteris liiga valjusti muusikat või korterit kasutavale isikule määratud parkimiskoha pidev hõivamine mõne teise korteriomaniiku poolt jne. Võib juhtuda, et selle korteri ukse taha koridori, mida kasutab kolmas isik, seab end ajutiselt sisse keegi ilma kindla elukohata isik – ka sellisel juhul võiks korterit kasutaval isikul olla võimalus midagi ette võtta. Sarnaseid igapäevaseid probleeme võib ette tulla sagedasti ning kuna sellistes küsimustes on korteriomaniikul ja korterit kasutaval isikul samasugused huvid, siis praktilisest küljest vaadatuna, oleks loogiline, et korteri kasutajal võiksid olla samasugused, KrtS §-is 30 sätestatud korteriomaniiku õigused. Seega, võib oletada, et seaduseandja on antud sätte lisamisega soovinud lihtsustada korteri kasutaja igapäevast elu, andes talle korteriomaniikuga samasugused õigused eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamisel.

Samas on korteriomaniik ikka omanik, kelle osa omaniku õigusi juhul, kui ta oma korteri näiteks üürile annab, antakse kolmandale isikule. Samal ajal jäävad need õigused ka korteriomaniikule endale alles. Antud sätte rakendumisel on võimalik ka vastuolude tekkimine korteriomaniiku ja korteri kasutaja vahel. Näiteks kui korteri kasutaja soovib korteris lemmiklooma pidada aga korteri omanik seda ei taha. Kas korteriomaniik saab ikka korteris koera pidamise ära keelata? Korteri kasutav isik võib viidata KrtS § 30 lg 1 punkt 1-le ning väita, et lemmiklooma pidamine ei välju tema õigusest kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi. Või, kui korteriomaniik on lubanud naabrile aeg-ajalt oma korteriomandi koosseisu kuuluvat keldriboksi kasutada aga korteri kasutaja ei soovi seda enam lubada. Võimalikke olukordi, kus lahnevad korteriomaniiku ja korterit kasutava isiku arvamused, võib igapäevases praktikas ette tulla mitmeid. Samas ei ole selge, kas uue korteriomandi-ja korteriühituseaduse säte, mis annab korteri kasutajale korteriomaniiku õigused, aitab neid küsimusi paremini lahenda või hoopis teeb olukorra keerulisemaks.

1. 3. 2. Uue erinormi ja kehtiva õiguse võrdlev analüüs

Kuna kehtivas korteriomandiseaduses ei ole sellist sätet, mis näeks korteri kasutajale ette erinorme, siis analüüsitaksegi antud alapeatükis kuidas korteriomaniik ja korterit kasutav isik on seni ilma vastavaid õigusi sätestavate erinormideta toime tulnud.

Kui vaadelda üleüldiselt, väljaspool korteriomandiõigust, olukordi, kus keegi annab oma asja kolmandale isikule kasutada, siis ei ole analoogilisi erinorme asja kasutaja jaoks ette nähtud. Näiteks

ei ole ette nähtud erinorme isikule, kes kasutab üüriks individuaalelamut või kasutab õigusliku alusega mingit muud võõrast asja, näiteks võõrast autot. Nii ei ole ka kehtivas õiguses erinormi korterit kasutava isiku jaoks. Kehtiva korteriomandiseaduse kohaselt, on korteriga seonduvad õigused ja kohustused korteriomanikul ning kui korteriomaniik annab oma korteri kolmandale isikule kasutada, siis on tegemist sisesuhtega korteriomaniiku ja korteri kasutaja vahel, mida ei reguleeri korteriomandiseadus. Sarnane on olukord ka saksa korteriomandiseaduses, kus korteri omanikuõigusi teostab ainult korteriomaniik⁷⁰. Korteriomaniku sisesuhe korteri kasutajaga on tavaliselt reguleeritud üürilepinguga, kus on kirjas see kuidas võib üüriks korterit kasutada ning mis õigused ja kohustused tal on. Kui sõlmitakse üürileping, siis üldjuhul ei anna korteriomaniik ära kõiki oma omanikuõigusi ning juhul kui üürilepingus konkreetseid tingimusi ei ole kehtestatud, siis kehtib miinimumprogrammina alati võlaõigusseaduses⁷¹ sätestatud üürilepingu regulatsioon. Juhul, kui saabub üüriks jaoks olukord, mil tal peaks seoses korteri kasutamisega tekkima vaidlusi kolmanda isikuga, siis on tal kehtiva õiguse kohaselt valik võimalusi kuidas tegutseda.

Näiteks juhul, kui korteri kasutajal tekib probleem talle korteriomaniiku poolt näidatud parkimiskoha hõivamisega teiste korteriomaniike poolt, siis võib ta toetuda võlaõigusseaduse paragrahvile 278, kus on sätestatud, mida üüriks võib teha kui üüritud asjal tekib puudus või on asja kasutamisel takistus. Kuna korteri kasutaja ei pruugi teada parkimiskohtade jaotuse tagamaadest, siis võib ta korteriomaniikult nõuda asja selgeks rääkimist parkimiskoha hõivajaga, kes takistab tal üüritud asja kasutamist. Seega, mainitud juhul võib korterit kasutav isik nõuda korteriomaniikult, kui üürileandjalt, kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist⁷².

Samuti võib korteriomaniik teatud küsimustes volitada enda nimel tegutsema korteri kasutajat ning nii saab lahendada igapäevaselt ettetulevaid probleeme, millega korteriomaniik ise ei soovi tegeleda. Ka saab korteri kasutaja kaitsta ennast asjaõigusseaduse sätetele toetudes. Juhul, kui mõni naaber on jätnud korteri kasutaja ukse ette näiteks kastid vanapaberiga, mis takistavad sisse-ja väljapääsu korterisse, siis võib korteri kasutaja nõuda naabrilt valduse rikkumise lõpetamist⁷³. Nõuet saab esitada valdaja s.t. antud juhul korteri kasutaja. Nõude esitamiseks ei pea valdaja olema asja omanik, samuti saab valdaja üldjuhul panna õiguse maksma sõltumata sellest, kas ja millisel õiguslikul alusel ta asja valdab. Seega, selle normi alusel saab valdust rikkumise eest kaitsta ka üüriks⁷⁴.

⁷⁰ Wohnungseigentumsgesetz (WEG) § 13

⁷¹ Võlaõigusseadus, RT I, 31.12.2016, 7

⁷² VÕS, § 278 p 2

⁷³ Asjaõigusseadus, 30.06.2015, 41, § 44

⁷⁴ AOS Komm I/Paal, lk 46

1. 3. 3. Järeldused

Uue korteriomandi-ja korteritühistuseadusega on antud korterit kasutavale isikule õigus asja ehk siis korteriomandit oma äranägemise järgi kasutada ning samuti nõuda teiselt asja reeglite kohast kasutamist. Sisuliselt on seadusega antud korterit kasutavale isikule nõudeõiguse teiste korteriomanike või korterit kasutavate isikute suhtes. Uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus annab korteriomandit kasutavale isikule korteri eriomandi ja kaasomandi eseme kasutamisel samasugused õigused kui korteriomanikule. Kehtivas õiguses ei reguleeri korteriomandiseadus korteri kasutaja tegevust. Korteri kasutav isik kasutab korterit tavaliselt üürilepingu alusel, mis on korteriomaniku ja korteri kasutaja vaheline sisesuhe. Üürilepinguga ei anna korteriomanik korteri kasutajale omaniku õigusi, vaid ainult õiguse kasutada korterit. Kui korterit kasutaval isikul on probleeme või takistusi korteri kasutamisel, siis saab ta kaitsta oma õigusi, toetudes võlaõigusseaduse üürilepingu regulatsioonile ning nõuda üürileandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist või ka kolmanda isikuga õigusliku vaidluse ülevõtmist. Arvestades sellega, et korteriomanik, kes on oma korteri välja üürinud ning siis, ta seal sees ise ei ela. On võimalik, et ta ei soovi ka isiklikult korteriga seotud vaidlustes osaleda, sellisel juhul saab ta volitada korterit kasutavat isikut, tegelema ette tulevate probleemide lahendamisega. Sellest aspektist vaadatuna tundub mõistlik, et üürnik, kes on selle kortermaja eluga, kus ta üürikorter asub ka kõige paremini kursis, võib esitada ka iseseisvalt nõuded. Lisaks eelpoolmainitud nõuetele on korteri valdajal võimalik oma õiguste kaitseks esitada valduse rikkumisest või ära võtmisest tulenevaid nõudeid. Kõik mainitud sätted tagavad korteri kasutajale võimaluse lahendada korteri kasutamisel võimalikke ette tulevaid probleeme.

Uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus annab korterit kasutavale isikule korteriomaniku õigused. Seega, antud säte loob sellel moel pretsedendi, et asja kasutajale saab asja kasutamiseks osa omaniku õigusi. Võib öelda, et uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus sekkub omaniku ja kasutaja sisesuhtesse. Samuti tõstatub küsimus kas korterit kasutav isik, saab neid omanikuõigusi teostada täielikult või ainult selle määral, mida lubab talle üürileping. Samuti ei ole selge, mis saab siis, kui korteriomanik ja korterit kasutav isik ei ole mõnes korteri kasutamise küsimuses ühel meelel – kas siis saab korterit kasutav isik toetuda korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 31 lg 1 p 1-le ning öelda, omanikule, et tal on õigus kasutada korterit oma äranägemise järgi, mis siis, et see ei ühti korteriomaniku seisukohaga.

Analüüsides korteri kasutaja õigusi tulenevalt kehtivast õigusest ning uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse sätet, millega antakse korteriomaniku õigused ka korterit kasutavale isikule, võib nentida, et antud sätte lisamine seadusesse ei ole põhjendatud ning sellest tulenevalt ei ole ka vajalik. Peamiseks põhjuseks on asjaolu, et erinevaid võimalikke probleeme, mis võivad korterit kasutaval isikul tekkida, saab lahendada ka kehtivale õigusele toetudes. Kehtivas õiguses ei ole

samalaadset omaniku õiguste laiendamist mistahes asja kasutajale, olgu selleks siis individuaalelamu või auto kasutaja. Nagu uue sätte analüüsi tulemusena selgus, võib uue sätte kastuselevõtmine tuua kaasa mitmeid probleeme. Näiteks, ei ole üheselt selge, keda seadusandja on antud sätte tähenduses pidanud korteri kasutajaks – kas korteri igakordset valdajat või korterit õigusliku alusega kasutavat isikut. Samuti ei ole selge, kuidas uus säte rakendub korteriomani ja korterikasutaja sisesuhte valguses, kas korteriomani on õigus seada tingimusi korteri kasutamiseks või võib korterit kasutav isik väita, et tal on õigust kasutada korterit oma äranägemise järgi.

Kokkuvõtlikult võib nentida, et kui selline säte sisse viia, siis tuleks seda teha kõigi asjade kasutamise puhul või siis õigusselguse huvides seda ka mitte sisse tuua korterimandiõigusesse. Meie õigusruum on juba niigi ülereguleeritud ning kui korterimandiõiguses, aga ka üleüldiselt, on ilma sellise erinormita läbi saadud siis võib oletada, et mainitud norm ei olegi vajalik.

1.4. Korteriomandi kasutamise reguleerimine korteriühistu põhikirjaga

Kahe kehtiva korteriomandiõigust reguleeriva seaduse koondamist ühte korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse näitab eriti ilmekalt KrtS § 17 lg 1, mille kohaselt uue seaduse alusel loodaval korteriühistul võib olla põhikiri. Põhikiri on selle seaduse valguses uueks täiendavaks instrumendiks, mille alusel saab reguleerida korteriomandi kasutamist. Kehtivas korteriomandiseaduses põhikirja ei mainita; küll aga korteriühistuseaduses, mille kohaselt need korteriomaniikud, kes on otsustanud asutada korteriühistu, peavad vastu võtma põhikirja.

Antud peatükis analüüsitaksegi millised on korteriühistu põhikirjaga seonduvad muudatused uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses. Selleks uuritakse millised on need olulised küsimused, mida saab kehtiva õiguse kohaselt põhikirjaga sätestada, mille olemasolul või puudumisel oleks õiguslik olukord erinev. Edasi vaadatakse milline roll on põhikirjal korteriomandi-ja korteriühistuseaduses, sest erinevalt kehtivast õigusest, ei ole põhikiri enam uues seaduses korteriühistute jaoks kohustuslik.

1. 4. 1. Korteriühistu põhikiri kehtivas korteriõiguses

Põhikirja eesmärk laiemalt on reguleerida juriidilise isiku tegevust. Põhikiri on peale juriidilise isiku registrisse kandmist, ainsaks selle organisatsiooni ja tegevuse aluseid kajastavaks dokumendiks⁷⁵. Kehtivas korteriomandiõiguses eksisteerib põhikiri ainult nende korteriomaniike jaoks, kes on loonud korteriühistu, sest vastavalt TsÜS § 28 lõikele 1 peab eraõiguslikul juriidilisel isikul olema asutamisdokumentide hulgas põhikiri. Need korteriomaniikud, kes on loonud korteriühistu valitsevad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates korteriühistuseaduse järgi.

Korteriühistu on lähtuvalt huvikriteeriumist⁷⁶ eraõiguslik juriidiline ja selle aluseks on põhimõte, et eraõiguslik juriidiline isik luuakse erahuvides. Korteriühistu on loodud korteriomaniike huvides ning selle ülesandeks on korteriomandite kaasomandiosade haldamine⁷⁷ ning kehtiva õiguse

⁷⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010, lk 99

⁷⁶ Saare, K., Volens, U., Vutt, A., Ühinguõigus I, Tallinn: Juura 2015, lk 41

⁷⁷ Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 10

kohaselt on põhikiri eelkõige vahendiks, kus määratakse ära kuidas ja mis alustel kaasomanikud seda teevad. Mittetulundusühingu põhikiri peab olema kirjalik ning seal tuleb märkida mittetulundusühingu nimi, asukoht, eesmärk, liikmeks vastuvõtmise ning väljaastumise/väljaarvamise tingimused ja kord. Samuti tuleb põhikirjas kirja panna mittetulundusühingu liikmete õigused ja kohustused ning üldkoosoleku kokkukutsumise ja otsuste vastuvõtmise kord. Veel tuleb põhikirjas sätestada mittetulundusühingu juhatuse liikmete arv⁷⁸. Korterühistuseaduse kohaselt võtab põhikirja vastu asutamiskoosolek ja seda muudab liikmete üldkoosolek. Lisaks mittetulundusühingute seaduses põhikirja kohta sätestatule sätestatakse korteriühistu põhikirjas veel häälte jagunemine üldkoosolekul ning korteriühistu liikme korterimandi eseme mõtteliste osade majandamise kulude eest tasumise alused ja kord. Teatud küsimusi saab korteriühistu põhikirjas määrata nii, nagu korteriomaniik on otsustanud ehk siis teha seda ka erinevalt seaduses sätestatust. Sellisteks küsimusteks on korteriühistuseaduse kohaselt korteriühistu liikmete osamaks, õigus kindlaks määrata sama isiku poolt esindatavate korteriühistu liikmete ülemmäära, võimalus korteriühistu liikmete hääleõigust või majapidamiskulusid seadusest erinevalt jaotada.

Eelneva põhjal võib öelda, et korteriühistu põhikirjal on eelkõige korterimandi kaasomandi osa haldamise korraldamist reguleeriv funktsioon. Korterühistu põhikiri on omane kindlale ühistule ning võib erineda teiste korteriühistute põhikirjadest. Seetõttu on põhikiri korteriühistu kui sotsiaalse organisatsiooni kirjapandud normide kogum⁷⁹. Põhikirja olulisus kehtivas korterimandiõiguses avaldub eelkõige selles, et korteriomaniik saavad seal seadusest erinevalt sätestada teatud küsimusi ning reaalses elus võivad need mõnikord olla üsna tähtsad. Nii näiteks kui korteriühistuseaduse § 15 g 1 kohaselt jaotatakse majanduskulud arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, siis on võimalikud ka teistsugused arvestamisviisid. Eelduseks seaduses sätestatust erineva arvestusviisi, näiteks võimaliku kulude jaotuse vastavalt küttekulujaoturite andmete alusel arvestusele, kasutamiseks on vajalik selle sätestamine korteriühistu põhikirjas. Ka Riigikohus on asunud seisukohale, et korteriühistuseadusest sätestatust teistsugune kulude jaotamise kord olema imperatiivselt korteriühistu põhikirjas määratud⁸⁰. Näiteks ühes tsiviilasjas soovis korteriühistu nõuda korteriomaniikult välja täiendavaid küttekulusid, toetudes põhikirja punktile, kus oli kirjas, et korteriühistu liige kohustatud tasuma majandamiskulude eest arvestatuna elu- või mitteeluruumi ühe ruutmeetri kohta, kui üldkoosolek teatud tööde või teenuse korral ei otsusta teisiti. Siis selles asjas rõhutas kohus, et korteriühistuseaduse kohaselt võib majandamiskulusid jaotada seaduses sätestatust erinevalt juhul, kui kulude seaduses sätestatust erinev jaotamine on määratletud põhikirjaga ning

⁷⁸ Mittetulundusühingute seadus, RT I, 30.12.2015, § 7 lg1

⁷⁹ Feldman, K. Korterühistute tegevuse seaduslik alus ja tegevusprintsüübid. Tartu Ülikool 2013, lk 16

⁸⁰ RKTKo 3-2-1-28-11, p 11

antud korteriühistu põhikiri ei näinud vaidlusaluse perioodi osas ette, et küttekulused saaks määrata korterite suurusest lähtuvast arvestusest erinevalt⁸¹.

Teine praktiliselt oluline küsimus, mida korteriomaniikud saavad põhikirjaga ära määrata, on korteriühistu liikmete hääleõigust puudutav. Korteriühistuseaduse kohaselt § 11 lg 1 kohaselt on ette nähtud, et korteriühistu liikmete üldkoosolekul annab iga korteriomand ühe hääle, juhul kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Kohtupraktikast nähtub, et see küsimus on tekitanud korteriomaniike seas eriarvamusi ning seda on soovitud tõlgendada viisil, et mitte iga korteriomand ei anna ühte häält vaid igal korteriühistu liikmel on üks hääl, vaatamata talle kuuluvate korteriomandite arvule⁸².

Eelpooltoodud näidetest selgub, et korteriühistu põhikiri võib korteriomaniike igapäevases elus osutada üsna vajalikuks ning valikud, mida põhikirja abil saab teha, ei ole nii väikese kaaluga, kui esmapilgul tunduda võivad. Seega, võib kokkuvõtlikult nentida, et korteriühistu põhikirja peamiseks eesmärgiks korteriomandiõiguses ongi reguleerida korteri kasutamisega seotud asjaolusid erinevalt seadusest sätestatust. Sisuliselt on korteriühistu põhikiri kui instrument, mille abil saab välja tuua kortermajaga seotud spetsiifilised nüansid ning tagada seeläbi korteriomaniikele sobiv vara haldamine. Mõningatel juhtudel ongi vaadeldud põhikirja, kui seaduse normide pikemat ja selgemat lahti kirjutamist ja sellest tulenevalt korteriühistu paidliku haldustegevuse tagamist. Näiteks, kui seadusest tuleneb põhimõte, et remondifondi maksete suurus on võrdelises sõltuvuses korteriomaniikule kuuluva kaasomandi suurusega, siis sama põhimõte pannakse pikemalt ja antud korteriühistu erisusi silmas pidades kirja ka korteriühistu põhikirjas⁸³. Samas ei ole põhikirja eesmärk seadust kopeerida, vaid selles tuleks sätestada eelkõige korteriühistu toimimist ja tegevust kajastavad olulised ning seadust mitte ülekordavad põhimõtted.

1. 4. 2. Korteriühistu põhikiri korteriomandi-ja korteriühistuseaduses

Põhikirjaga seonduv regulatsioon uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses erineb kehtivast korteriomandiõigusest esiteks selle poolest, et põhikirja vastuvõtmine muutub korteriühistu jaoks vabatahtlikuks. Põhikirja olemasolu ei ole enam korteriühistutele kohustuslik, korteriühistutel võib olla põhikiri, kui korteriomaniikud seda soovivad. TsÜS § 28 lg 1 kohaselt peab igal eraõiguslikul juriidilisel isikul olema kas ühinguleping või põhikiri. Korteriomandi-ja korteriühistuseaduse

⁸¹ Tallinna RKKo 2-10-39645, p 11

⁸² Tallinna RKKo 2-04-1128

⁸³ Rootamm-Valter, J. Korteriühistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003

kohaselt võivad korteriühistul olla aga mõlemad. Juhul, kui põhikirja vastu ei võeta, siis kohaldatakse selle asemel seadust, sest seadus sätestab reeglid kuidas toimub korteriühistu valitsemine. Kui aga seaduses pakutavaid „vaikimisi seadeid“ soovitakse muuta, tuleb vastu võtta põhikiri⁸⁴. KrtS § 17 lg 2 kohaselt saab põhikirjaga ette näha korteriomaniiku õigusi ja kohustusi puudutavaid tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Erinevus kehtiva õigusega väljendus selles, et korteriühistu põhikirja kaudu saavad nähtavaks ka need korteriomaniiku õigusi puudutavad tingimused, mis praegu nähtavad ei ole – korteriomaniike häälteenamusega tehtavad otsused⁸⁵. Otsuste puhul tuleb siiski arvestada, et põhikirja osaks saavad olla ainult kestva või korduva iseloomuga tingimused.

Kehtiva õiguse kohaselt kehtivad korteriomaniike poolt häälteenamusega vastu võetud otsused ilma kinnistusraamatusse kandmata, reaalses elus aga võib see tähendada, et kui korteriomaniikud on kunagi otsuse vastu võtnud ning see otsus on kehtiv, siis peab seda täitma ka uus korteriomaniik, sõltumata sellest kas ta oli sellest otsusest teadlik või mitte. Seega, õigusselguse huvides on positiivne, et uue seadusega on võimalus teha põhikirja kaudu nähtavaks ka korteriomaniike häälteenamusega tehtud otsused.

Lisaks juba mainitud uudsele põhikirja võimalusele, on KrtS põhikirjas võimalik kirja panna ka seadusest erinevad sätted selle kohta, millal korteriomaniike üldkoosolek on otsustusvõimeline (KrtS § 20 lg 2), milline on korteriomaniike otsuse vastuvõtmiseks vajalik kvoorum (KrtS § 21 lg 3), hääleõigus üldkoosolekul (KrtS § 22 lg 1), ette näha sama isiku poolt esindatavate korteriomaniike ülemmäära üldkoosolekul (KrtS § 22 lg 5) ning korteriühistu juhatuse liikmete arvu või selle ülem- ja alammäära (KrtS § 24 lg 2). Siin võib tõdeda, et selles osas, mida uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse põhikirjaga saab korteriühistu tegevuse korraldamisel teisiti otsustada, olulisi muudatusi võrreldes kehtiva õiguse ei ole.

Uudseks asjaoluks on see, et korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 5 kohaselt on korteriomaniikul võimalus korteriomandite loomisel määrata põhikirja tingimusi. Koos eriomandi loomise kokkuleppega võivad kinnisasja kaasomanikud sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid s.h. määrata korteriühistu põhikirja tingimusi. Seega, juhul, kui korteriühistu põhikirja tingimused lepatakse kokku eriomandi loomisel, st tegemist on kõigi kaasomanike/korteriomaniike kokkuleppega, siis on see ikkagi tavaline põhikiri, mille muutmine toimub üldises korras, st korteriomaniike üldkoosoleku otsusega⁸⁶. Sellest tulenevalt saab põhikirja küll muuta üldkoosoleku otsusega aga ei seejuures tohi minna vastuollu eriomandi kokkuleppes olevate põhikirja tingimustega. KrtS § 17 lg 2 kohaselt võib põhikirjaga ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega

⁸⁴ Lehis, L. Ühisused ühistatakse ühistuteks. EML ajakiri MaksuMaksja, 2012, nr 8

⁸⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 22

⁸⁶ Samas

erimandi kokkuleppega. Kui põhikirja säte on vastuolus seadusega, kohaldatakse seaduses sätestatud. Kui põhikirja säte on vastuolus erimandi kokkuleppega, kohaldatakse kokkuleppes sätestatud.

Analüüsides põhikirja funktsioone kehtivas ja uues korterimandiõiguses, võib tõdeda, et sisuliselt kõike seda, mida saab põhikirja abil reguleerida korterimandi-ja korteriühistuseaduses, saab reguleerida ka kehtiva õiguse kohaselt, kas siis põhikirja või korterimanike kokkulepete näol, mis kinnisraamatusse kantuna kehtivad ka korterimanike õigusjärglaste suhtes. Võib öelda, et suurim erinevus kehtiva õigusega seisneb selles, et korteriühistu põhikiri on vahend, mille abil muutuvad nähtavaks korterimanike häälteenamusega tehtavad otsused. Kokkuvõtlikult saab märkida, et uue korterimandi-ja korteriühistuseaduse alusel vastu võetud põhikirja eeliseks on see, et kõik korterimanike õigusi puudutavad tingimused ja kohustused seoses kortermaja kasutamisega on „ühtede kaante“ vahel ning kergemini kättesaadavad asjast huvitatud isikutele.

II Korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse muutmata sõnastuses üle võetud korteriomaniku õigusi ja kohustusi puudutavad sätted

2. Korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalsosa kasutamisel

Käesolevas peatükis analüüsitakse neid korteriomaniku kohustusi korteriomandi reaalsosa suhtes, mis võetakse uude korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse sisuliselt muutmata sõnastuses üle. Eelpoolmainitud kohustustest on välja valitud korteriomaniku kohustused korteriomandi reaalsosa kasutamisel: korteriomaniku korteriomandi reaalsosa korrashoiu kohustus, kohustus arvestada korteriomandi reaalsosa kasutamise piirangutega, milleks on eelkõige seadusest tulenevad piirangud. Seadusest tulenevateks piiranguteks on korteriomaniku kohustus hoiduda korteriomandi reaalsosa kasutamisel tavakasutusest suuremate mõjude tekitamisest ning kohustus taluda teiste korteriomanike omandi tavakasutusest tekkinud mõjusid. Need, korteriomandiseaduse §-s 11 kehtestatud normid on ulatuslikud normid. Korteriomaniik võib talitada talle kuuluva korteriomandi reaalsosaga vastavalt oma äranägemisele, välja arvatud juhul, kui kasutus läheb vastuollu seaduse või kolmandate isikute huvidega. Korteriomaniik on kohustatud kasutama reaalsosa ja kaasomandit viisil, mis ei ületa teistele korteriomanikele tavalise kooselu käigus tekkida võivaid mõjutusi⁸⁷.

Seega, antud peatükis käsitletakse korteriomaniku kohustust hoida korteriomandi reaalsosa korras⁸⁸ ning korteriomaniku kohustust arvestada korteriomandi reaalsosa kasutamise piirangutega, milledeks on seadusest tulenevad piirangud⁸⁹. Eesmärgiks on teada saada, mis on nende normide sisu tegelikkuses, selleks analüüsitaksegi neid korteriomaniku kohustusi korteriomandi reaalsosa kasutamisel, mis võetakse uude seadusesse muutmata sõnastuses üle. Nende sätete sõnastust ei muudeta, küll aga muutub uue seaduse kehtima hakkamisega üleüldine kontekst korteriomandiõiguses. Kuna tegemist on üsna abstraktsete ja üldiste normidega, siis normi sisu avamiseks tõlgendatakse neid kasutades grammatilist ja eesmärgist lähtuvat tõlgendamist. Seejärel uuritakse, kuidas on neid norme tõlgendatud meiega sarnase õiguskorraga riikides ning samuti analüüsitakse normide sisustamist kohtupraktika poolt. Edasi hinnatakse, kas need sätted jäävad muutumatult kehtima uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses ning kas senine kohtupraktika nende sätete osas on ka uue seaduse kehtima hakkamisel kasutatav.

⁸⁷ Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 11

⁸⁸ Vastavalt KOS § 11 lg 1 p 1, KrtS 31 lg 1 p1

⁸⁹ Vastavalt KrtS § 30 lg 2

2.1. Korteriomaniiku kohustus hoida korteriomandi reaaloa korras

Korteriomaniiku kohustus hoida korteriomandi reaaloa korras on sätestatud korteriomandiseaduses, § 11 lõike 1 punktis 1. Selle kohaselt on korteriomaniik kohustatud hoidma oma korteriomandi reaaloa korras. Sama kohustus on sätestatud ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses, kus sätte sõnastus erineb kehtiva seaduse omast vaid selle poolest, et kasutusele on võetud korteriomandi reaaloa tähistav uus termin - eriomand⁹⁰.

Antud sätte näol on tegemist väga üldise normiga ning selleks, et teada saada, mis on selle sisu, tuleks seda tõlgendada lähtuvalt erinevatest aspektidest. Eesmärgiks ongi teada saada, mis on nende normide sisu tegelikkuses ning seejärel hinnata, kas need sätted jäävad muutumatult kehtima ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses ning kas senine kohtupraktika nende sätete osas on ka uue seaduse kehtima hakkamisel kasutatav.

2.1.1. Normi grammatiline ja eesmärgipärane tõlgendamine

Korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p-s 1 on sätestatud, et korteriomaniik on kohustatud hoidma korteriomandi reaaloa korras või siis uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse § 31 lõike 1 punkt 1 kohaselt hoidma eriomandi eset korras. Kuna tegemist on üldise normiga, siis selle sisu avamiseks tuleks normi laiendavalt tõlgendada, et ehk siis selle tähendust täpsustada, andes keelelisele väljendusele – sõnale või lausele tähenduse⁹¹. Grammatiliselt on arusaadav mida tähendab lause, et korteriomaniik peab korteriomandi reaaloa või eriomandi eset hoidma korras. Samuti on seaduses määratletud juriidiliste terminite, korteriomaniik, korteriomandi reaaloa ja eriomandi ese, tähendused. Aga sõnapaari *hoidma korras*, mis märgibki kohustuse sisu, puhul võib nentida, et tegemist üldkeelise arusaamaga, mis iseenesest ei sisalda juriidilist kvaliteeti. Seaduses ei ole täpsustatud mida konkreetselt korteriomandi reaaloa korrashoid peaks hõlmama ning milliseid tegevusi korteriomaniik peab tegema, et korteriomandi reaaloa korras hoida. Kas nendeks tegevusteks on igapäevased koristamistegevused või ka mõnel juhul eriteadmisi nõudvad hooldus-ja remontimistegevused. Seega, võib märkida, et normi grammatiline tõlgendamine ei ava täielikult normi sisu ega seadusandja tahet normi ulatuse määramisel vaid annab antud juhul edasi vaid üldiselt mõistetava kohustuse.

⁹⁰ KrtS §31 lg 1 p 1

⁹¹ Aarnio, A. Tõlgendamise teooria. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1996, lk 128

Kui püüda normi sisu tõlgendada eesmärgist lähtuvalt, siis seaduse koostaja on märkinud, et korteriomaniik on kohustatud kasutama reaalosa ja kaasomandit viisil, mis ei ületa teistele korteriomaniikele tavalise kooselu käigus tekkida võivaid mõjutusi⁹² ehk siis, siit tuleneb, et korteriomaniik peab tegema teatud tegevusi, et korteriomandi reaalosa oleks korras. Korteriomandiseaduse kohaselt on korteriomaniik on kohustatud hoidma korteriomandi reaalosa korras⁹³. Normi eesmärki ei ole korteriomandiseaduse eelnõus pikemalt välja toodud, ka ei ole seda käsitletud kohtulahendites. Samuti ei ole võimalik normi eesmärgi lahti mõtestamisel toetuda otseselt asjaõigusseaduse § 72 -le, mis sätestab kaasomandi kasutamist. Kuigi korteriomand on üks kaasomandi erivorme, siis korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p-s 1 sätestatud korrashoiukohustust asjaõigusseaduses ei leidu. Põhjuseks on see, et erinevalt korteriomandist, puudub tavalise kaasomandi puhul nn ainuomandi osa ehk nagu korteriomandi puhul korteriomandi reaalosa, mille eest vastutab ainult korteriomaniik.

Aga kui vaadata normi eesmärki sarnase õiguskorraga riigi, näiteks Saksmaa korteriomandiseadust⁹⁴, mis on olnud muuhulgas eeskujuks eesti korteriomandiseaduse koostamisel, siis võib tõdeda, et seal on korteriomaniikul sarnane kohustus, hoida korteriomandi reaalosa sellises korras, et ükski teine korteriomaniik ei kannataks suuremate mõjude all, kui need mõjud, mis on vältimatud korrapärasel viisil koos elavate inimeste puhul. Antud saksa korteriomandiseaduse sätte eesmärgiks ei ole kehtestada üldisi omandiõiguse piiranguid, vaid pigem sätestada piirangud ja kohustused, mis tulenevad, naabrite, kui ühes hoones eriliselt lähestikku elavate inimeste vahelistest suhetest⁹⁵.

Siit võiks järeldada, et korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p 1 korteriomaniikule korrashoiukohustuse sätestava normi eesmärk on eelkõige kehtestada korteriomaniikule sellised kohustused, mille täitmise puhul, ei tekiks negatiivseid mõjutusi teistele korteriomaniikele. Kuigi korteriomandiseaduses ei ole otseselt sätestatud, mida tähendab korteriomandi reaalosa korrahoiu kohustus ning milliseid tegevusi see kohustus endas hõlmab. Siiski võib eeldada, et hõlmatud on kõik sellised tegevused, mis aitavad vältida negatiivsete mõjutuste tekkimist ning nende väljumist korteriomandi reaalosa piiridest. Kuna seadusandja on korteriomaniikele kehtestanud korrashoiukohustuse, siis on selle rikkumise korral ühe korteriomaniiku poolt, teistel korteriomaniikel võimalik esitada talle kahju hüvitamise nõue ehk kui üks korteriomaniik ei täida oma korrashoiukohustust, siis saavad teised temalt seda nõuda⁹⁶.

Seega, kokkuvõtlikult võib nentida, et korteriomaniiku korteriomandi reaalosa

⁹² Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 11

⁹³ KOS, § 11 lg 1 p 1

⁹⁴ Wohnungseigentumsgesetz § 14 lg1

⁹⁵ BeckOK BGB/Hügel, 41. Ed. 1.11.2016, WEG § 14 Rn. 1

⁹⁶ KOS, §12 lg 3

korrashoiukohustuse eesmärgiks ei ole kehtestada korterimanikule korterimandi kasutamise piiranguid vaid eelkõige tagada ühes hoones lähestikku elavate inimeste sujuv kooselu. Kuna korterimandi reaalosa on iga korterimaniku ainuomandis aga samas asetseb see lähestikku teiste ainuomanditega, siis on vaja kehtestada teatud reegleid, mida järgiksid kõik ning mille rikkumise puhul oleks võimalik nõuda rikkujalt kahjude hüvitamist.

2.1.2. Normi tõlgendamine kohtupraktika kaudu

Selleks, et vastata küsimusele, mis on korterimaniku korterimandi reaalosa korrashoiu kohustust sätestava normi sisu tegelikkuses, analüüsitakse vastavat eesti kohtute praktikat. Käsitletakse korterimaniku korrashoiukohustust puudutavaid kohtulahendeid, et tuvastada, mis on sätte sisu läbi selle, kuidas kohtud on sisustanud seda normi kaasuste lahendamisel. Samuti uuritakse kohtulahendite pinnalt milline on korrashoiukohustuse rikkumisest tulenev korterimaniku vastutus – kas tegelikkuses vastutab korterimanik igal juhul, kui tema korterimandi reaalosast on lähtunud kahju või ta vastutab ainult siis, kui ta ei ole täitnud korrashoiukohustust.

Nagu eelnevalt analüüsitud, ei ole korterimandiseaduses ega ka mitte uues korterimandi-ja korteriühistuseaduses üheselt lahti kirjutatud, mis on korterimaniku korterimandi reaalosa korrashoidmise kohustus. Kuna seadustes ei ole kirja pandud, milliseid tegevusi korterimaniku korterimandi reaalosa korrashoiu kohustus hõlmab, siis on selle sisustamine on jäänud eesti korterimandiõiguses kohtupraktika ülesandeks. Kohtulahendeid analüüsidest võib jääda mulje, et korrashoiutegevusi saab tuletada tagantjärele ehk siis, kui ühele korterimanikule on tekkinud kahju teise korterimaniku tõttu, siis saab hiljem tagasiulatuvalt tuvastada, mida teine korterimanik oleks pidanud tegema, et seda kahju ei oleks tekkinud ning neid tegevusi, mida antud korterimanik oleks pidanud tegema, saabki üldjuhul pidada korterimaniku korterimandi reaalosa korrashoiu tegevusteks. Samas ei ole korterimaniku korrashoiukohustuse rikkumise näol tegemist nn tagajärjedelikuga, korterimanik peab aru saama, milliseid tegevusi ta peab tegema, et täita korrashoiukohustust.

Analüüsidest korterimaniku korrashoiukohustusega seotud kohtupraktikat, võib välja tuua erinevaid tegevusi, mille sisuks on peetud korterimaniku kohustust hoida korterimandi reaalosa korras. Kohtupraktikas on juhtumeid, kus korterimanik ei koristanud piisavalt ja lasi oma korterimandi köögis oleva kraanikausi nõudest ja toidujäätmetest ummistuda ning lisaks jättis vee kraanis jooksuma. Selle tagajärjel sai kahjustusi teise korterimandi reaalosa köögi lagi, seinad ja

põrand⁹⁷. Nii näiteks ühes tsiviilasjas⁹⁸ vastutas korteriomaniik KOS § 11 lg 1 tuleneva kohustuse mittetäitmise eest kuna ta lasi korteriomandi reaalses piires olevas WC-s asuva poti loputuskasti survevoolikul amortiseeruda, seda mitte õigel ajal asendades. Seetõttu purunes voolik ning alumises korteris tekkis veekahjustus. Samasugune oli olukord, kui korteriomaniiku vannitoas katkes kummist survevoolik.⁹⁹ Korrashoiukohustuse rikkumiseks on loetud ka seda, kui öösel töötava pesumasina voolikust voolas vesi välja ja ujutas allpool oleva korteri veega üle¹⁰⁰. Üsna sarnane on juhtum, kus korteriomaniiku korteriomandi reaalses oleva pesumasina sisselaskeklapi põlv lõhkes ning selle tulemusena tekkis veeleke, mis kandus ka teise korteriomaniiku korterisse. Kohtu hinnangul on pesumasina korrapärase töötamise jälgimine korteriomaniiku mõjussfääris.¹⁰¹

Samuti on korteriomaniiku korrashoiukohustuse rikkumiseks peetud juhtumit, kus korteriomaniik ei hoidnud veeboilerit töökorras ning see hakkas lekkima ja tekitas ulatusliku veekahjustuse teistele korteriomaniikele¹⁰², korteriomaniik ei vahetanud välja amortiseerunud segistit¹⁰³ või korteriomaniik tegi oma korteriomandi põrandal tsemendisegu ning selle tulemusena voolas tsemendisegune vesi alumisse korterisse¹⁰⁴. Korteriomandi reaalses korrahoiu kohustuse mittetäitmisega oli tegemist ka ühes tsiviilasjas, kus kohus leidis, et kuna korteriomaniiku korteriomandi reaalses oleva pliidi ja gaasitoru vaheline ühendusvoolik oli halvasti kinnitatud, siis sellega ei taganud korteriomaniik oma korteri reaalses korrasolekut. Kuna ebapiisava kinnituse tõttu tekkis gaasileke, mis süüteallikaga kokkupuutumisel põhjustas plahvatuse ning plahvatus omakorda kahjustas teist korteriomandit, siis ei hoidnud korteriomaniik oma korteriomandi reaalses korras¹⁰⁵. Ühes tsiviilasjas¹⁰⁶ rikkus korteriomaniik korteriomaniiku reaalses korrashoiukohustust sellega, et kasutas jätkuvalt amortiseerunud, 1920ndast aastat pärit, elektrijuhtmetist, mis tekitas tulekahju ning kohus leidis, et sellest tulenevalt ei hoidnud korteriomaniik oma korteriomandi reaalses piisavalt korras.

Senises kohtupraktikas on probleemidena enim esinenud sellised korteriomaniiku korrashoiutegevuse tegematajätmised, mille tulemusel tekivad teisele korteriomaniikule peamiselt veest ja tulest tulenevad kahjud, mis on saanud alguse korteriomaniiku korteriomandi reaalsesast. Kui analüüsida millise tegevuse tegemine või mittetegemine antud kahjusid põhjustas, võib jõuda järeldusele, et selleks on tihti seadme või masina puudulik hooldamine ja kontrollimine või siis, selle

⁹⁷ RKTko 3-2-1-129-13, p 49

⁹⁸ Pärnu Maakohtu otsus 2-14-2534, lk 7

⁹⁹ Tartu Maakohtu otsus 2-10-51198, lk 5; sama ka Tartu RKTko 2-08-64895

¹⁰⁰ Harju Maakohtu otsus 2-14-56387, p 9

¹⁰¹ Harju Maakohtu otsus 2-12-35207, lk 5

¹⁰² Viru Maakohtu otsus 2-13-9957, p 24; sama ka Harju Maakohtu otsus 2-08-11078

¹⁰³ Tln RKTko 2-10-57415, lk 3

¹⁰⁴ Harju Maakohtu otsus 2-08-26090 p 22

¹⁰⁵ Harju Maakohtu otsus 2-12-51233, lk 3

¹⁰⁶ Harju Maakohtu otsus 2-08-52861, lk 363

üle puuduliku järelvalve teostamine.

Kuna kohtupraktika analüüsi eesmärgiks oli vaadata kuidas kohtud on sisustanud korteriomaniiku korrashoiukohustust ning seeläbi teada saada normide täiendavat sisu ja ulatust, siis võibki öelda, et korteriomaniiku korteriomandi reaalsena korrashoiu tegevusteks ongi sellised tegevused, mille tegemine ennetab kahju tekkimist teistele korteriomaniikele. Mainitud korrashoiutegevuste hulka kuuluvad korteris leiduvate seadmete ja süsteemide hooldamine ja nende üle järelvalve teostamine aga ka erinevad remontimis-ja parandustegevused. Ka Saksa õiguskirjanduses on korteriomaniiku korteriomandi reaalsena korrashoiukohustust sisustatud kui korteri reaalsena kõigi osade, selles asuvate seadmete ja rajatiste hooldamise kohustust¹⁰⁷. Isegi kui saksa korteriomandiseaduses¹⁰⁸ on sätestatud korteriomaniikule ainult nn korteriomandi korrashoiu ehk hooldamise kohustus, võib see kohustus hõlmata ka parandamist või remontimist, seda juhul, kui see on vajalik, et ei tekiks kahju teistele korteriomaniikele¹⁰⁹.

Nii nagu eelneva põhjal näha, eksisteerib palju erinevaid tegevusi, mida võib paigutada korteriomaniiku korteriomandi reaalsena korrashoiutegevuste alla. Samuti võib kohtupraktika pinnalt veel nentida, et kõiki korteriomaniiku korrashoiutegevusi ei ole kunagi võimalik täies ulatuses ette näha ega seega ka kuhugi seadusesse kirja panna. Aga kuna korteriomaniik peab teadma milliseid korrashoiutegevusi ta teagama peab, siis üsna kindel kriteerium, millest ta lähtuda saab, on see, et tema korteriomandi reaalsenast ei tohi lähtuda kahju teisele korteriomaniikule.

Korteriomandiseaduse norm, mis kohustab korteriomaniikku hoidma korteriomandi reaalsena korras, on kattuv korteriomandi-ja korteriühistuseaduses oleva korteriomaniiku kohustusega hoida eriomandi eset korras. Tulenevalt uues seaduses olevatest muudatustest ja seeläbi teistsugusest üldisest kontekstist hoolimata, peaks antud kohustus jääma ka sisuliselt korteriomandi-ja korteriühistuseaduses samaks. Seetõttu ei ole põhjust arvata, et senine kohtupraktika selles osas ei jääks kehtima. Seega, saab eeldada, et see kuidas kohtud on sisustanud korteriomaniiku korrashoiukohustust on kasutatav ka tulevikus.

¹⁰⁷ BeckOK BGB/Hügel WEG § 14 Rn. 2-2c

¹⁰⁸ Wohnungseigentumsgesetz § 14 Igl

¹⁰⁹ Bärman/Suilmann WEG § 14 Rn. 26-27

2.1.2.1. Korrashoiukohustuse rikkumisest tulenev korteriomaniiku vastutus

Korteriomaniik peab vastutama korteriomandi reaalsosa korrashoiukohustuse täitmise eest. Seega, korrashoiukohustuse rikkumisest tulenev korteriomaniiku vastutus on osa korteriomaniiku korteriomandi reaalsosa korrashoiu normi eesmärgist ning seeläbi laiemalt ka korrashoiukohustuse sisust. Antud alajaotuses otsitakse kohtulahendite pinnalt vastustust uurimisküsimusele: milline on korrashoiukohustuse rikkumisest tulenev korteriomaniiku vastutus – kas tegelikkuses vastutab korteriomaniik igal juhul, kui tema korteriomandi reaalosast on lähtunud kahju või ta vastutab ainult siis, kui ta ei ole täitnud korrashoiukohustust. Selle raames uuritakse, kas korteriomaniiku korrashoiukohustuse rikkumise vabandatavuse alused korteriomandiõiguses on sisuliselt samad, kui võlaõiguseseaduse §-is 103 lõikes 2, mis sätestab vääramatute jõu kohaldamise eeldused.

Selleks, et vastata eelnevalt esitatud uurimisküsimusele, analüüsitakse millistel eeldustel saab üks korteriomaniik teisele esitada korrashoiukohustuse rikkumisest tuleneva nõude. Korteriomandi reaalsosa või eriomandi eseme korrashoiu kohustuse eesmärk, lisaks kohustuse, kui sellise, kehtestamisele, on anda teistele korteriomanikele võimalus selle kohustuse rikkumise korral esitada kohustust rikkunud korteriomaniiku vastu nõue. Seega, kui üks korteriomaniik ei täida oma korrashoiukohustust, siis saavad teised temalt seda nõuda ning samuti esitada võimalikke nõudeid kahju hüvitamiseks.

Korteriomandiseaduse §-i 11 lõike 1 punkti 1 kohustusest tulenev nõue on korteriomaniike vahelistest õigussuhetest tulenev. Korteriomanike, kui kaasomanike, vahel on kahte tüüpi suhteid – kaasomanike omavahelised suhted ja suhted kolmandate isikutega. Siin saab üks korteriomaniik nõuda teiselt korteriomandi reaalsosa korrashoidmist. Juhul, kui üks kaasomanik tekitab oma korteriomandi kasutamisega teistele kahju, on kahju hüvitamise nõude aluseks üksnes korteriomandiseaduse § 11, mitte aga deliktiõiguse sätteid¹¹⁰. Olenemata sellest kas korteriühistu on loodud, tuleneb korteriomaniike ühisusest, eriline seadusjärgne võlasuhe korteriomaniike kui kaasomanike vahel VÕS § 3 p 6 mõttes, millele kohaldub VÕS § 1 lg 1 järgi erisätetega reguleerimata ulatuses ka võlaõiguseseaduses võlasuhte mh. võlasuhtest tulenevate kohustuste täitmise ja rikkumise kohta sätestatu¹¹¹. Kannatanud korteriomaniik võib VÕS § 115 lg 1 ning §-de 127 ja 128 alusel nõuda teiselt korteriomaniikult kahju hüvitamist. Siin tekib küsimus mis on korteriomaniiku vastutuse alus, kas korteriomaniik vastutab igal juhul, kui teisele korteriomaniikule on tekkinud tema korteriomandi reaalosast lähtunud kahjulik tagajärg või vastutab korteriomaniik siis, kui ta on rikkunud oma kohustust hoida korteriomandi reaalsosa korras. Riigikohtu praktika kohaselt võib kannatanud

¹¹⁰ RKTCo 01.11. 2006, 3-2-1-91-06, p 10

¹¹¹ RKTCo 11.12.2013, 3-2-1-129-13, p 19

korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult kahju hüvitamist, siis, kui on täidetud eelkõige järgmised eeldused¹¹²: teine korteriomanik on kohustust rikkunud¹¹³; teine korteriomanik vastutab kohustuse rikkumise eest¹¹⁴; kannatanud korteriomanikule on tekkinud või tekib kahju¹¹⁵; kahju on hõlmatud rikutud kohustuse kaitse-eesmärgiga¹¹⁶ (VÕS § 127 lg 2) ning rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos¹¹⁷.

Kohutpraktika analüüsimise tulemusel võib tõdeda, et üldiselt loetakse korteriomaniku korteriomandi reaalsosa korrashoiu kohustuse rikkumiseks seda, kui ühe korteriomaniku korteriomandi reaalsast lähtub teisele korteriomanikule kahju. Oluline on tuvastada vaid põhjuslik seos ehk siis tuvastada, et kahju ühele korteriomanikule tekkis teise korteriomaniku korteriomandi reaalsast, näiteks vesi valgus alumise korteriomaniku korterisse ülemise naabri korterist. Põhjusliku seose tuvastamisel tuleb juhinduda *conditio sine qua non* põhimõttest, mille järgi ajaliselt eelnev sündmus loetakse hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta poleks ajaliselt hilisemat sündmust toimunud. Näiteks on kohus lugenud põhjusliku seose olemasolu tuvastatuks kui ühes korteriomandi reaalsosas toimus seadme põleng ning selle kustutamisel tuletõrjajate poolt, sai veekahjustusi teine korteriomand¹¹⁸. Seega, esimene eeldus, et kannatanud korteriomanik saaks kahju hüvitamist nõuda, on kahju tekkimisega alati täidetud, näidata tuleb vaid seda, et kahju tekkis esimese korteriomaniku korteriomandi reaalsast.

Järgmine eeldus selleks, et kannatanud korteriomanik saaks kahju nõuda on täidetud siis, kui on tõendatud, et korteriomanik, kelle korteriomandi reaalsast kahju lähtus, vastutab kohustuse rikkumise eest. Korteriomandiseaduse § 11 lg 3 kohaselt ei vastuta korteriomanik oma kohustuste rikkumise eest, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ei saanud selle asjaoluga arvestamist või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist korteriomanikult oodata. Seega, vormiliselt ei ole korteriomaniku KOS § 11 lg 3 sätestatud vastutuse näol tegemist garantiivastutusega vaid riskivastutusega, korteriomanik vastutab ainult siis, kui rikkumine ei ole vabantatav. Kuna antud sätte sõnastus on sarnane võlaõigusseaduse §-is 103 lõikes 2 sätestatud vääramatu jõu eeldustega, siis võib küsida kas tegelikult ongi korteriomaniku vabandatavuse aluseks olevate eelduste näol tegemist vääramatu jõuga, kuigi korteriomandiseaduses seda terminit ei kasutata? Kehtiva korteriomandi seaduse kohaselt saab korteriomanik vabaneda vastutusest siis, kui ta tõendab, et rikkus kohustust asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt ei saanud sellega

¹¹² Samas, p 20-22

¹¹³ Võlaõigusseadus, RT I, 31.12.2016, 7, § 115 lg 1

¹¹⁴ Samas, VÕS § 115 lg 1, KOS, § 11 lg 3

¹¹⁵ VÕS, § 127 lg 1, § 128

¹¹⁶ Samas, § 127 lg 2

¹¹⁷ Samas, § 127 lg 4

¹¹⁸ Tartu RKKo 2-14-7671, p 8

asjaoluga arvestamist või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist korteriomaniikult oodata. Kui seda sätet grammatiliselt tõlgendada, siis võib öelda, et vabandatavus tähendab sisuliselt sellise asjaolu esinemist, mis ei olnud korteriomaniiku mõjusfääris. Vabandatavus võlaõigusseaduse mõttes tähendab, et kohustuse rikkumise kaasa toonud asjaolu on väljaspool võlgniku mõjuulatust. See asjaolu peab olema niisugune, mille olmasolu või kulgu ei saanud võlgnik mõjutada¹¹⁹. Seega, saab järeldada, et kohustuse rikkumise vabandatavuse eeldused korteriomandiseaduse § 11 lõike 3 kohaselt on samad, mis VÕS § 103 lõike 2 kohaselt. Ka Riigikohus on sisustanud KOS § 11 lõiget 3, kui võlaõigusseaduse § 103 lg 2 mõttes vääramatut jõudu, s.t. korteriomaniik vastutab kohustuste rikkumise eest, kui ta ei tõenda, et rikkumine on vabandatav¹²⁰. Võlaõigusseaduse kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav¹²¹ ning kohustuse rikkumine on vabandatav, siis kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Selleks, et mingit asjaolu saaks pidada vääramatuks jõuks, peab vääramatule jõule tuginev isik tõendama, et see asjaolu vastab järgmistele tunnustele: 1) asjaolu asub väljaspool võlgniku mõjusfääri; 2) mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud võlgnikult oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks; 3) mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saa võlgnikult oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärge ületaks. Seega, vääramatu jõu instituut tugineb põhimõttele, et üldreeglina on võlgnik valmis võtma vastutuse üksnes selliste riskide eest, mis on tema kontrolli all¹²². Kuna kohtud tõlgendavad korteriomandiseaduse § 11 lõiget 3 vääramatu jõuna, siis tekib küsimus kas korteriomaniiku kohustuse rikkumine võib üldse olla millalgi vabandatav. Ühes kohtukaasuses rikuti korteriomandi reaalosa korrahoiukohustust korteri reaalosa piires oleva seadme korrahoiut mittetagamisega. Ringkonnakohtus leidis, et korteriomaniik ei täitnud oma KOS § 11 lõike 1 punktist 1 tulenevat korteriomandi reaalosa korrahoiukohustust sellega, et ei taganud talle kuuluva õhksoojuspumba korrasolekut¹²³. Korteriomaniku korteriomandi reaalosas ehk korteriomaniiku korteri rõdul asunud õhksoojuspump lõhkes ning põhjustas tulekahju. Korteriomaniku väitel tekitas probleemi aga äike, mis juhtumisi lõi õhksoojuspumba ning sellest läks seade põlema¹²⁴. Tulekahju kustutustööde käigus sai veekahjustusi muuhulgas ka teise korteriomaniiku korter. Ringkonnakohtu hinnangul kuulus õhksoojuspumba hooldamine ja töökorras hoidmine mainitud korteriomaniiku mõjusfääri ning ta oleks pidanud tagama selle korraliku

¹¹⁹ VÕS Komm I /Kõve, V, lk483

¹²⁰ RKTko, 3-2-1-129-13, p 22 aga ka RKTko 3-2-1-69-06, p 15; RKTko 3-2-1-186-12, p 11; RKTko 3-2-1-103-13, p 10

¹²¹ VÕS, RT I, 31.12.2016, § 103 lg 1

¹²² Sein, K. Mis on vääramatu jõud? Juridica 2004, nr 8, lk 514

¹²³ Tartu RKTko 2-14-7671, p 9

¹²⁴ <http://reporter.postimees.ee/3534913/tartumaal-laks-kortermaja-ohksoojuspumbast-polema>

töötamise¹²⁵. Korteriomaniik soovides näidata, et ei ole kohustust rikkunud esitas kohtule Päästeameti kirja, millest nähtuvalt ei tuvastatud tulekahju põhjuste menetlemisel kellegi süülist käitumist või tuleohutusnõuete rikkumist. Õhksoojuspumba süttimine oli asjaolu, mida korteriomaniik ei saanud tema enda meelest mõjutada. Õhksoojuspumba plahvatuse põhjustas korteriomaniiku hinnangul õhksoojuspumba sisse löönud äike. Lisaks rõhutas asja uurinud esimese astme kohus, et kohtule ei ole esitatud tõendeid selle kohta, et korteriomaniiku poolt oleks rikutud soojuspumba hooldamise nõudeid ning ei ole esile toodud neid asjaolusid, milles seisnes kostja kohustuste rikkumine ega selgitanud, mis põhjustas õhksoojuspumba põlengu ja plahvatuse. Korteriomaniik esitas ka nn ekperdi arvamuse, kus Eesti Soojuspumba Liidu tegevdirektor kinnitas, et õhksoojuspumba põlengu põhjustas mingi välimine tegur ning et soojuspumba iseeneslik süttimine on välistatud. Maakohus oli seisukohal, et kuna kõneallevõetav õnnetus juhtus öösel, siis ei saa eeldada, et korteriomaniikul oleks olnud võimalus õnnetust vältida. Samuti ei saa mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata, et korteriomaniik saaks arvestada pumba isesüttimise ja plahvatusega või, et välisel vaatlusel oleks olnud võimalik aru saada, kas seadmel on rike või mitte¹²⁶. Maakohtu seisukoht, et kuna kõneallevõetav õnnetus juhtus öösel, siis ei saa eeldada, et korteriomaniikul oleks olnud võimalus õnnetust vältida, on siiski küsitav, kuna asjaolu, et tegemist oli ööga – see ei ole iseenesest vääramatu jõu elemendiks ehk siis takistavaks asjaoluks või siis selliseks asjaoluks, mida võlgnik ei saanud ette näha, vältida ega ületada¹²⁷. Asja lahendanud ringkonnakohus leidis, et korteriomaniik ei tõendanud ära, et õhksoojuspumba põlengu põhjustas äikeselöök. Siiski võib sellest aru saada, kui Ringkonnakohtu mõõdukusest, et juhul kui korteriomaniik oleks tõendanud, et põlengu põhjustas äikeselöök, siis oleks see äikeselöök võinud olla korteriomaniiku kohustuse rikkumise vabandatavuse aluseks. Õiguskirjanduses on märgitud, et vääramatuks jõuks on kindlasti loodusjõud, mille üle inimesel puudub kontroll, mida ta ei saa ette näha ja mille negatiivseid mõjusid ei saa objektiivselt ära hoida. Näiteks aga on vaieldav kas pikselöögi põhjustatud tulekahju laohoones on alati vääramatu jõud või võib teatud olukordades võlgnikult mõistlikult eeldada piksevarda püstitamist ja seeläbi võimaliku pikselöögi tagajärgede vältimist¹²⁸.

Siin jällegi võib küsida kas korteriomaniiku korrashoiu kohustuse täitmise tõendamine ei ole kohtupraktikas korteriomaniiku jaoks liiga raskeks tehtud. Tegelikult on korteriomaniikul kahju tekkimise korral teisele korteriomaniikule tihti üsna raske, kui mitte võimatu, tõendada, et ta ei vastuta. Antud juhul tuleks uuesti üle vaadata, mis on korteriomaniiku korrahoiukohustuse eesmärk ning kust läheb piir: kas vabastada korteriomaniik vastutusest või võimaldada ikkagi kahju saanud

¹²⁵ *Samas*

¹²⁶ Tartu RKKo 2-14-7671, p 4

¹²⁷ VÕS Komm I /Kõve, V, lk 484

¹²⁸ VÕS Komm I /Kõve, V, lk 484

korteriomanikul saada hüvitamist? Nagu eelpool analüüsitud, ongi korteriomaniku korteriomandi reaalosa korrashoiukohustuse üks eesmärkidest, et kahju kannatanud korteriomaik saaks kahju hüvitamise nõude esitada.

Kohtupraktikast on palju juhtumeid, mille puhul võib kõrvalvaatajal jääda mulje, et korteriomanik on küll täitnud korteriomandi korrashoiukohustuse aga vastutab siiski, sest tal ei ole võimalik tõendada vastupidist. Näiteks ühes tsiviilasjas, kus korteriomaniku korteriomandi reaalosas oleva pesumasina sisemine detail lõhkes ning selle tulemusena tekkis veeleke, mis kandus ka teise korteriomaniku korterisse. Korteriomanik viitas KOS § 1 lg-le 3 ning leidis, et ta ei vastuta tekkinud kahju eest, kuna rikkumine on vabandata. Kahjujuhtum toimus pesumasina sisemise detaili lõhkemise tõttu, mis asub pesumasina korpuse sisemuses ja millele puudub ligipääs. Kohtu hinnagul on pesumasina korrapärase töötamise jälgimine korteriomaniku mõjussfääris. Töötava pesumasina jälgimine, selle töötamise kontrollimine on tavapäraselt jälgitav ja seetõttu on võimalus ka esimesel võimalusel tekkinud oht – veeleke kõrvaldada. Kohtu arvates on korteris asuv pesumasin selline seadeldis, millest lähtuvaid mõjusid, sealhulgas ka negatiivseid mõjusid, antud juhul veelekke tekkimist, peab korteriomandi omanik ette nägema ning asjaolu, kas veelekke põhjustab toote detaili, isegi siis kui see ei ole nähtav, purunemine, ei tee temast lähtuvat negatiivset mõju ümbruskonnale vääramatuks jõuks, mille saabumist ei saanud korteriomanik ette näha. Seega, korteriomanik ei ole KOS § 11 lõike 1 punktis 1 märgitud kohustust täitnud¹²⁹.

Korteriomaniku korrashoiukohustuse eesmärk ongi muuhulgas tagada see, kui üks korteriomanik rikub kohustust, siis saab kannatanud korteriomanik nõuda ka kahju hüvitamist. Korrashoiukohustust rikkunud korteriomanik peab tõendama, et ta rikkumine on vabandata. Eelpool kirjeldatud juhtum ei osanud see konkreetne korteriomanik kahju ära hoida aga võib eeldada, et keegi teine, näiteks antud valdkonnaga kursis olev spetsialist, oleks saanud kahju ära hoida. Siis sellisel juhul korteriomanik ei vabane vastutusest, ainult selleärast, et tema ei osanud midagi ette näha või teha. Ei saa eeldada, et ühed korteriomanikud peaksid kandma kahju sellepärast, et nende kohal korteris elab keegi, kes ei tea tehnikast midagi, samal ajal kui teistel seda muret ei oleks, sest nende kohal elab torumees. Seega, võib nentida, et kui keegi oleks samas olukorras, sellist võimalikku riket ette näinud, siis ei ole tegemist vääramatu jõuga. Võlgniku mõjuulatuses on üldiselt võlgniku enda tegevusega seotud riskid, muuhulgas näiteks võlgniku kasutatavate esemete korrasolek¹³⁰.

¹²⁹ Harju Maakohtu otsus 2-12-35207, lk 5

¹³⁰ VÕS Komm I/Kõve, V, lk 484

2. 1. 3. Järeldused

Käesoleva peatüki eesmärgiks oli välja selgitada kuidas on sisustanud korteriomaniiku korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustust ehk mis on selle normi sisu tegelikkuses. Samuti hinnata, kas need sätted jäävad muutumatuks kehtima uues korteriomandi-ja korteriühituseaduses ning kas senine kohtupraktika nende sätete osas on ka uue seaduse kehtima hakkamisel kasutatav. Lisaks uuriti kohtulahendite pinnalt milline on korrashoiu kohustuse rikkumisest tulenev korteriomaniiku vastutus. Korteriomaniku korteriomandi reaalosa korras hoidmise kohustus on seaduses sätestatud üsna abstraktselt ja üldiselt. Normi sisu avamiseks kasutati grammatilist ja eesmärgist lähtuvat tõlgendamist. Selleks, et normi sisustada tegelikus elus, uuriti normide tõlgendamist eesti kohtupraktika kaudu aga ka seda kuidas meiega sarnase õiguskorraga riikides on samadest sätetest aru saadud.

Korteriomaniku korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustuse eesmärgiks on tagada ühes korterelamus elavate inimeste võimalikult sujuv kooselu, s.t. et iga korterieriomaniik on kohustatud järgima ka oma korteriomandi reaalosas ehk siis oma ainuomandis, teatud eeskirju, eelkõige täitma kohustust hoida oma korteriomandi reaalosa korras.

Analüüsides seda kuidas kohtupraktika on sisustanud korteriomaniiku korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustuse tegevusi, saab jõuda järeldusele, et nendeks tegevusteks on erinevad hooldus-, remondi-, ja järlevalvetegevused, mille tegemine ennetab kahju tekkimist teistele korteriomaniikele. Kuigi korrashoiu kohutuse näol ei ole tegemist tagajärjedelikuga, on korteriomaniiku jaoks siiski problemaatiline täielikult ette näha, millal ja kas ta on oma korrashoiukohustuse täitnud. Kohtupraktika kohaselt annab korteriomaniiku korteriomandi reaalosa korrashoiu kohustuse rikkumisest tunnistust negatiivne tagajärg, mis on jõunud teise korteriomaniiku korterisse. Negatiivne tagajärg tähendabki, et korterieriomaniik rikkus oma kohustust, sest muidu ei oleks sellist tagajärge olnud. Eeltoodust järeldus, et korteriomandi omaniku vastutus teise korteriomandi omaniku ees kahju tekitamisel järgneb süüist olenemata ja vastutus võib olla välistatud vaid rikkumise vabandatavuse tõttu. Korteriomanik peab ise ära tõendama, et rikkumine on vabandatav aga reaalses elus ei ole see praktiliselt võimalik. Nagu selgus eelnevalt, kohus küll möönis, et äikest, mis paneb seadeldise põlema, võib käsitleda kui vääramatut jõudu, aga korterieriomaniik ei suutnud seda ammendavalt tõendada.

Selle ja teiste näidete põhjal võib järeldada, kui kahju on ühe korteriomaniiku korteriomandi reaalosast lähtunud teise korterisse, siis vastutab korterieromanik peaaegu alati, sest reaalses elus ei ole võimalik vabandatavuse alusel vastutusest vabaneda. Kui küsimusele teoreetiliselt läheneda, siis võib konstrueerida mõningaid kaasusi, mille puhul võiks korteriomaniiku korrashoiukohustuse rikkumine olla vabandatav. Näiteks võiks selliseks juhtumiks olla olukord, kus lukustatud korterisse tungib

murdvaras, kes lõhub midagi ning selle tagajärjel tekib alumisele naabrile veekahju. Samas kohtupraktikas selliseid juhtumeid ei ole, pigem on problemaatilisteks juhtumiteks sellised olukorrad, kus korterimandi reaalosas ootamatult puruneb/lõhkeb/läheb katki mingi seade, mis on uus, kvaliteetne ja hooldatud ning korterimanik ei saa mõistliku kõrvalseisja pilgu läbi arvestades, seda oodata. Toodud näidete varal oli näha, et kõik, mis asub korterimaniku korterimandi reaalosas, on korterimaniku mõjusfääris ning korterimanik seega rikub oma korrashoiu kohustust ja vastutab. Seega, saab jõuda järeldusele, et korterimaniku vastutab peaaegi alati kui tema korterimandist on lähtunud kahju. Samas võib aru saada, miks kohtupraktikas on korrashoiukohustuse rikkumise vabandatavust sel viisil tõlgendatud. Esiteks on see säte sarnane võlaõigusseaduse vastava sättega ning isegi kui seadusandja korterimandiseaduse loomisel võib-olla ette ei näinud, et KOS § 11 lõiget 3 hakatakse tõlgendama kui vääramatut jõudu, siis on see kohtupraktikas nii kujunenud. Samuti on arusaadav, et kui ühele korterimanikule on tekkinud kahju, mis tuleneb teisest korterist, siis oleks kannatanud korterimanikul äärmiselt raske tõendada, mille tõttu see kahju tekkis. Seega, et tagada stabiilne õiguskäive, peab keegi kandma suuremat vastutust ning seepärast on õiglane, et vastutab see korterimanik, kelle korterist kahju lähtus ning teeb seda seni kui ei suuda ära tõendada, et ta rikkus korrashoiukohustust vääramatu jõu esinemise tõttu.

Korterimaniku korterimandi reaalosa korrashoiu kohustus on samasuguses sõnastuses üle võetud ka uude korterimandi-ja korteriühistuseadusesse. Kuna selle sätte sõnastus on uues seaduses täpselt sama kui kehtivas õiguses, siis saab eeldada, et ka korterimaniku reaalosa korrashoiukohustusi hakatakse tõlgendama nii nagu seda on tehtud siiani. Samuti, mis puudutab korterimaniku korrashoiukohustuse rikkumise vabandatavuse aluseks olevat KOS § 11 lõiget 3, mida käsitletakse uues seaduses vääramatu jõuna ning viidatakse VÕS § 103-le¹³¹.

Seega, võib järeldada, et uue seaduse kehtima hakkamisega ei muutu õiguslik kontekst nii palju, et antud kohustuse sisu võiks teisiti tõlgendama hakata ning sellest tulenevalt peab ka uue tulevikus arvestama senise kohtupraktika seisukohtadega.

¹³¹ Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 18

2.2. Korteriomaniiku kohustus arvestada korteriomandi reaalsuse kasutamisel piirangutega

Nii kehtivas korteriomandiõiguses kui ka uues korteriomandi-ja korteriühituseaduses on korteriomaniikule sätestatud piirangud korteriomandi reaalsuse kasutamisel. Korteriühituseaduse § 10 lõike 1 kohaselt § 10 võib korteriomaniik korteriomandi reaalsuse kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega. Vastavalt uue korteriomandi-ja korteriühituseaduse § 30 lõike 1 punktile 1 on korteriomaniikul õigus kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seadusega või kolmanda isiku õigustatud huviga. Kolmanda isiku huvideks on peamiselt korteriomaniike omavahelised kokkulepped. Seadusest tulenevateks piiranguteks on eelkõige kohustus hoiduda korteriomandireaalsuse kasutamisel tavakasutusest suuremate mõjude tekitamisest ning kohustus taluda teiste korteriomaniike omandi tavakasutusest tekkinud mõjusid. Nagu nähtub, on kehtiva korteriomandiõiguse ja uue korteriomandi-ja korteriühituseaduse nimetatud sätete puhul tegemist sisuliselt sama regulatsiooniga.

Käesoleva alapeatüki eesmärk on uurida milline on nende sätete sisu kehtivas korteriomandiõiguses ja seeläbi hinnata kas see sisu jääb samaks ka uues korteriomandi-ja korteriühituseaduses. Korteriomaniku korteriomaniiku reaalsuse kasutamist reguleerivate piirangute tegelik sisu selgitatakse välja läbi sätte eesmärgi ning seejärel vastava kohtupraktika analüüsi kaudu.

2.2.1. Piirangute sisu tõlgendamine läbi normi eesmärgi

Korteriomandi reaalsuse kasutamise piirangute tõlgendamine läbi eesmärgi on vajalik selleks, et anda normile täiendavat sisu. Selleks analüüsitakse mida seadusandja on normi kehtestamisel silmas pidanud ning samuti seda, mis on sarnase normi kehtestamise eesmärk mujal korteriomandiõiguses. Korteriomanikul on korteriomandi reaalsuse kasutamisel erinevad piirangud, antud alapeatükis tulevadki käsitlemisele korteriomaniiku kohustus arvestada seadusest tulenevate piirangutega. Kuna korteriomand, mida kasutatakse eluruumina asub tavaliselt kortermajas koos mitmete teiste korteriomanditega, siis on arusaadav, et kõigi korteriomaniike rahumeelseks koosseksisteerimiseks on vaja kehtestada teatud piiranguid. Seega, kohustuse eesmärgiks laiemalt on võimaldada elada inimestel koos ühes korterelamus ehk sätestada minimaalsed kooselu reeglid. Seadusandja soovis seaduse vastuvõtmisel kehtestada sellised reeglid, et korteriomaniikud kasutaksid korteriomandit viisil, mis ei ületa teistele korteriomaniikele tavalise kooselu käigus tekkida võivaid

mõjutusi¹³². Selleks sätestabki korteriomandiseadus korteriomandi reaalosa kasutamise piirangud, mis on seaduses ära toodud korteriomaniiku õigustena ehk korteriomaniik võib kasutada oma korterit oma äranägemise järgi, välja arvatud seaduses loetletud juhtudel. Need juhud, mil korteriomaniik peab arvestama korteriomandi reaalosa kasutamisel piirangutega, on: esiteks, seaduses kehtestatud nõuded ning seejärel kolmanda õigustatud isiku huvid.

Seaduseks, millega korteriomaniik peab arvestama, on eelkõige korteriomandiseadus. Korteriomandiseaduse § 11 lg 1 kohaselt peab korteriomaniik muuhulgas hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Lisaks kohustusele hoiduda teatud tegevusest, peab korteriomaniik samal ajal taluma teiste korteriomaniike tavakasutust¹³³. Erinevalt kehtivast korteriomandiõigusest viidatakse uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses AÕS § 143 lõikele 1. Nimelt seadusandja poolt koostatud uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse seletuskirjast võib aru saada, et selle normi eesmärgiks on anda selgem alus kahjulike mõjutuste tõrjumisele või hüvitise nõudmisele ning, et KrtS § 31 lõikes 1 p 2 sätestatud talumiskohustuse täitmisel kohaldataksegi asjaõigusseaduse §-s 143 sätestatud, mis reguleerib kahjulike mõjutuste talumise kohustust naabrusõiguslikes suhetes. AÕS § 143 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist¹³⁴. Kehtiva õiguse kohaselt kasutatakse antud asjaõigusseaduse sätet analoogia korras ka korteriomaniike vahelistes suhetes aga üldiselt nende mõjutuste osas, mis ei lähtu teise korteriomaniiku korterist, vaid teiselt kinnisasjalt¹³⁵. Asjaolu, et seaduses on nüüd sõnaselgelt sätestatud, et talumiskohustuse täitmisel kohaldatakse AÕS § 143 lõiget 1, võimaldab eeldada, et uus seadus annab korteriomaniikule konkreetsema aluse nõuda KrtS 31 lg 1 p 1 alusel nõuda näiteks suitsetamise lõpetamist kortermaja koridoris, juhul kui suitsuhais tungib tema korterisse ning häirib teda.

Teiseks piiranguks korteriomandi reaalosa kasutamisel, mida tuleks sisustada läbi eesmärgi, on kohustus arvestada kolmanda isiku õigustatud huvidega. KOS §10 lg 1 ja KrtS § 30 lg 1 p1 sätestavad, et korteriomaniik võib korteriomandi reaalosa/eriomandit kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega. Arvestades, et seaduse eesmärgiks on korteriomaniike vaheliste suhete reguleerimine, siis võiks eeldada, et nendeks õigustatud isikuteks on eelkõige teised korteriomaniikud. Lähtudes KOS § 8 lg 1 esimesest lausest, § 12 lg-st 1 ja § 16 lg 1 esimesest lausest, võivad korteriomaniikud elamu valitsemise ja kasutamise korraldamisel sõlmida põhimõtteliselt igasuguseid kokkuleppeid, kui

¹³² Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 11

¹³³ KOS § 11 lg 1 p 2; ka KrtS § 31 lg 1 p 2

¹³⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri, lk 60

¹³⁵ AÕS Komm I/Volens, lk 561

seadus seda ei välista. Kokkulepe on korteriomandiseaduses peamiseks vormiks ühiste asjade otsustamisel¹³⁶. Nii võivad näiteks korteriomaniikud ise kokku leppida erinevates piirangutes korteriomandi kasutamisel. Selliseks piiranguks võib näiteks olla lemmikloomade pidamise keelamine korterelamus vms. Lisaks võivad korteriomaniikud vastu võtta korteriomandi kasutamist puudutavaid otsuseid.

Eelneva põhjal võib järeldada, et antud korteriomaniiku korteriomandi reaalosa kasutamise piirangute sätestamise eesmärgiks on leida nn alusstandardid sellise erilise naabrussuhte, nagu seda on korteriomaniike suhe, reguleerimiseks. Näiteks saksa õiguskirjanduses on sätte, mille kohaselt peab korteriomaniik hoiduma tegevusest, mille mõju ületab korteriomandi tavakasutusest tekkinud mõjusid, eesmärgiks peetud korteriomaniike suhte, kui eriliselt intensiivse naabrussuhte konkretiseerimist¹³⁷.

Antud alajaotuses analüüsitud sätete eesmärgiks on muuhulgas anda korteriomaniikule aluse nõuda nende piirangute täitmist ka teiselt korteriomaniikelt.

2. 2.2. Piirangute tõlgendamine kohtupraktika kaudu

Kehtiva korteriomandiseaduse §-ist 10 lõikest 1 ei tulene üheselt, mis on korteriomandi reaalosa kasutamise seadusest tulenevate piirangute sisu ega ka seda, millist seadust kohustuse allikana on selles sättes silmas peetud. Käesolevas alajaotuses uuritakse seadusest tulenevaid piiranguid korteriomandi reaalosa kasutamisel ja seda kuidas kohtupraktika on neid piiranguid sisustanud. Korteriomandiseaduse § 10 lõige 1 sätestab, et korteriomaniik võib korteriomandi reaalosa kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega. Antud sätte üldisemast eesmärgist lähtuvalt, milleks on muuhulgas korteriomaniike omavaheliste suhete reguleerimine, võiks eeldada, et seaduseks, millega peavad korteriomaniikud korteriomandi reaalosa kasutamisel arvestama on eelkõige korteriomandiseadus. Korteriomandiseadus sätestab korteriomaniiku jaoks piirangud korteriomandi reaalosa kasutamisel, seaduse § 11 lõike 1 p 1 kohaselt peab korteriomaniik korteriomandi eseme kasutamisel hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Kuna korteriomaniik peab korteriomandi reaalosa kasutamisel arvestama teatud piirangutega, siis saab ta saada nende samade piirangute täitmist nõuda ka teistelt korteriomaniikelt. Samast, KOS § 11 lõike 1 p 1 kohustusest tuleneb, et korteriomaniik on kohustatud taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse¹³⁸.

¹³⁶ AÕS Komm I/Varul, lk 319

¹³⁷ Bärmann/Suilmann WEG § 14 Rn. 1-2

¹³⁸ KOS § 11 lg 2

Korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p 1 kohustuse näol on tegemist on korteriomandiõiguse alussättega, mille abil tuleb eristada lubatud käitumist lubamatust.

Siinjuures, kohtupraktika analüüsimisel, tuleb saada vastus küsimusele, mida on seadusandja mõelnud tavakasutuse all, sest just see on määrav faktor korteriomaniku teo subsumeerimisel. Seaduses endas ei ole tavakasutuse tähendust lahti kirjutatud ning samuti ei ole ka kohtud sõnaselgelt tavakasutust, kui terminit defineerinud, vaid on kaasuse lahendamisel seda mõistet sisustanud mingi mõju tunnistamisega tavakasutusest tuleneva mõjuna või siis, tavakasutust ületava mõjuna.

Eesti kohtupraktika pinnalt saab järeldada, et kõnealuse sätte puhul on tegemist aktuaalse sättega, mille põhjal on tekkinud arvestataval hulgal õigusvaidlusi. Sellistel juhtudel, mille tagajärjel väljus ühe korteriomaniku korteriomandi reaalosast negatiivne mõju teise korteriomaniku korterisse ning tekitas kahju, on kohus peaaegu alati leidnud, et muuhulgas rikkus korteriomanik, kelle korterist kahjulik mõju lähtus, korteriomandiseaduses sätestatud piirangut, hoiduda tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Siia alla käivad erinevad juhtumid, kus ühe korteriomaniku korteriomandi reaalosast lähtus kahju teise korterisse. Tegemist on peamiselt veest põhjustatud kahjudega, mida on käsitletud kui korteriomandi tavakasutusest suuremate mõjudena. Näiteks korteriomanik rikkus oma kohustust sellega, et ei keeranud veekraani kinni ning põhjustas oma tegematajätmisega veekahju alumisele korteriomanikule¹³⁹. Kuna kohtud on sellistel juhtudel peaaegu alati toonud rikkumise aluseks korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p 1 leiduvad kaks kohustust – korteriomaniku korrashoiukohustuse ja kohustuse, mitte tekitada korteriomandi tavakasutusest suuremaid mõjusid, siis on neid kaasusi, kus ühe korteriomandi reaaloosa piirest lähtub kahjulik mõju teise, pikemalt käsitletud eelmises peatükis. Kuna mainitud kohustuste näol on tegemist kahe kohustusega, mida seaduses on ka eristatud, siis võiksid kohtud iga kaasuse puhul ka selgelt öelda, millist neist kahest kohustusest, on korteriomanik rikkunud.

Samas, selliseid kaasusi, kus kohus otsustab, et mingi mõju jääb tavakasutuse piiridesse ning korteriomanik peab seda mõju taluma, on Eesti kohtupraktikas vähe. Ühes kohtuasjas esitas ülemise korteri omanik alumise korteriomaniku vastu nõude lõpetada õigusvastane käitumine. Ülemise korteri omanik kaebas, et all korteris suitsetatakse pidevalt ning suits tungib tema valduses olevasse korterisse ja maja trepikotta. Tubakasuits on tervisele kahjulik, samuti on selle lõhn ebameeldiv ja häirib igapäevaelu. Kohus leidis oma lahendis, et oma korteris suitsetamine jääb omandi tavakasutuse piiridesse ning sellest tekkivad mõjud teistele korteriomanikele kuuluvad talumiskohustuse sisse. Kohus nõustus, et korterisse tungiv tubakasuitsu hais ei ole meeldiv ning tubakasuits on isegi tervist kahjustav, kuid see jääb siiski talumiskohustuse piiridesse. Põhjendusena lisas kohus, et inimestevahelises kooselus, näiteks korterelamu korterinaabrite puhul, peab paratamatult arvestama

¹³⁹ Harju Maakohtu otsus 2-08-87377, p 8

teistega ning taluma teatud ebameeldivusi. Kui hakata keelama oma kodus suitsetamist, võib üks korterinaaber järgmisena hakata esitama teise korterinaabri vastu nõudeid ka nt mitte praadida teatuid toiduaineid, kuna paha lõhn tungib naabri korterisse või keelata korterites väikelastega elamine, kuna nende kisa häirib teiste naabrite elu¹⁴⁰. Antud juhtum sisustab väga näitlikult korteriomaniiku talumiskohustuse sisu ehk seda, mis jääb kehtiva regulatsiooni kohaselt korteriomaniiku korteriomandi reaalsena tavakasutamise piiresse. Siinkohal saab oletada, et uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse kehtima hakkamisega, võib antud sätte sisustamine kohtupraktikas muutuda. Nimelt KrtS § 31 lõike 3 kohaselt hakatakse omandi tavalisusest tekkivate mõjude talumiskohustuse sisustamisel kohaldama AÕS §-s 143 sätestatud. AÕS § 143 lg 1 kohaselt peab kinnisasja omanik taluma naaberkinnisasjalt lähtuvaid mõjutusi, mis ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist. Seejuures tuleb naabrite vaheliste suhete kindlaksmääramisel kaaluda poolte õigustatud huvisid. Siiski on igal kinnisasjal prioriteetsed tema omaniku huvid ja esmajärjekorras on just omanikul õigus oma huve oma kinnisasjal realiseerida. Kui kinnisasja omanik peaks esmajärjekorras lähtuma naaberkinnisasjade omanike või kolmandate isikute soovide, oleks tema omandiõigus suuresti näiv¹⁴¹. Seega, on diskretsiooni küsimus, kas suitsuhais kahjustab oluliselt korteri kasutamist või mitte. Kui sellele vastata jaatavalt, siis võiks eeldada, et üks korteriomaniik saab nõuda teiselt korteriomaniikult seda, et see lõpetaks suitsetamise oma korteris, kui selle tegevusega kaasnevaid kahjulikke mõjutusi ei ole võimalik hoida selle korteri piires. KrtS § 31 lõikes 1 sisalduvat täiendust võib pidada positiivseks, sest ka korteriomaniikul peaks olema võimalus ennast tõhusalt kaitsta mittemateriaalsete mõjutuste eest.

Kuna tavakasutust, ehk neid mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiresse, on kohtud iga kaasuse korral eraldi hinnanud, siis võiks tavakasutuse sisutamisel vaadata, kuidas seda on tehtud teistes õiguskordades. Näiteks on ka prantsuse korteriomandiseaduses säte, mille kohaselt võib korteriomaniik kasutada oma korteriomandi reaalsena enda äranägemise järgi aga tingimusel, et ta ei kahjustada teiste korteriomaniike õigusi ega elamut kui tervikut¹⁴². Ehk põhimõte on selles, et kui ühe korteriomaniiku tegevus ei kahjusta teise õigusi või kaasomandit, siis ei ole see keelatud. Näiteks ei ole põhimõtteliselt keelatud korteriomandi eriosas muusikainstrumendil musitseerimine aga kui seda tehakse liiga intensiivselt, valjusti ja tihti, siis võib see kahjustada teiste korteriomaniike õigusi¹⁴³. Selleks, et hinnata, kas mingi mõju väljub nn tavakasutusest tekkivatest mõjudest, arvestatakse erinevate kriteeriumitega, nagu näiteks mõju tihedus ja kestus; mis momendil mõju tekib – kas öösel või päeval jms. Seega, ei ole võimalik üheselt defineerida, milline mõju väljub tavakasutuse

¹⁴⁰ Tartu Maakohtu määrus 2-15-4888, p 9

¹⁴¹ RKTko 11.04.2005, 3-2-1-33-05, p 13

¹⁴² Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07. 1965; 12.03. 2017), art 9

¹⁴³ Droits et obligations des copropriétaires. Association nationale de défense des consommateurs et usagers, 2012, ptk 1 p 1.

piiridest¹⁴⁴. See, mida loetatakse ühes või teises hoones teiste korteriomaniike õigusi kahjustavaks tegevuseks, on ära toodud korteriomaniike poolt vastu võetud kaasomandi kasutamise regulatsioonis¹⁴⁵ ning seal on sätestatud ka tingimused korteriomandi reaalosa kasutamiseks ning samuti see, mis on korteriomandi reaalosas keelatud – näiteks rõdul grillimine, kõva muusika kuulamine, koera haukumine või müdinal jooksmine¹⁴⁶ jms.

Kui aga vaadatada kuidas on tavakasutust sisustatud saksa kohtupraktika, siis on seda tehtud viisil, et üks ja sama tegevus, nt lemmikloomade pidamine, võib olla lubatud või keelatud, kõik oleneb antud kaasuse asjaoludest. Näiteks võib tavalise koera või kassi pidamine olla korteriomandi tavakasutuseks ehk mõjuks, mille suhtes on korteriomaniikul talumiskohustus. Korteriis võib lemmikloomi pidada, välja arvatud, siis kui neid on liiga palju ehk nn üle normaalse piiri. Sel juhul on tegu objektiivse riskiga teiste korteriomaniike õiguste rikkumiseks. Üle normaalse piiri käiva loomapidamise alla arvestatakse ka rottide, madude ja võitluskoerte pidamist. Samuti peavad korteriomaniikud taluma nn tavapärane elutegevusega kaasaskäivat müra, nagu lapse või koera tekitatud müra. Samas ei tohi see müra olla liiga tugev ega pidev. Samuti võib korteriomandi reaalosas mängida muusikat aga seda ei tohi teha selleks ebakohaselt ajal (nt öösel)¹⁴⁷. Siit saab järeldada, et need tegevused, mis väljuvad korteriomaniiku korteriomandi reaalosa tavakasutuse piiridest on defineeritavad üldjuhul iga kord eraldi. Tegevus, mis võib ühe juhtumi puhul olla lubatud, ei ole seda alati – kõik oleneb tegevuse intensiivsusest, sagedusest, ajast ning mitmestest muudest faktoristest.

Korteriomaniiku kohustuse puhul, arvestada korteriomandi reaalosa kasutamisel seadusest tulenevate piirangutega, on nimetatud seaduse all üldjuhul peetud silmas korteriomandiseadust, mis on eriseadus. Korteriomandi kui eriseadusega reguleeritud eseme puhul tuleb kohaldada korteriomandiseaduse kui eriseaduse norme¹⁴⁸. Samas on kohtupraktikas tekkinud küsimus, mis seadusi võib veel käsitleda kui korteriomandiseaduse § 12 lõikes 3 mainitud seadusi, mille kohaselt peab korteriomaniik oma korteriomandi reaalosa kasutama. Kohtupraktikas on tõstatunud küsimus¹⁴⁹, kas selles sättes mainitud seaduste alla läheb ka näiteks ehitusseadus ja selle alusel antud kasutusloa regulatsioon. Kas see annaks iseseisva aluse nõuda, et keelata korteriomaniikul talle kuuluva korteriomandi reaalosa kasutamine, kui see ei vasta ehitise kasutusloas märgitud kasutusotstarbele. Antud juhul palusid korteriomaniikud keelata teise korteriomaniiku korteriomandi reaalosal asuva tantsustuudio tegevus, sealhulgas tantsutundide korraldamine ja läbiviimine, samuti kolmandatele

¹⁴⁴ Nuisances, bruit et trouble anormal de voisinage. Le Particulier 2017: Arvutivõrgus:

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1621582/fr/nuisances-bruit-et-trouble-anormal-de-voisinage

¹⁴⁵ Le règlement de copropriété, - Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 8, lg1

¹⁴⁶ Nuisances, bruit et trouble anormal de voisinage. Le Particulier 2017: Arvutivõrgus:

http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1621582/fr/nuisances-bruit-et-trouble-anormal-de-voisinage

¹⁴⁷ Bärman/Suilmann WEG § 14 Rn. 1-2

¹⁴⁸ Paal, K. Asja säilimiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. Juridica 2016, nr 4, lk 252

¹⁴⁹ RKTKo 17.06.2015, 3-2-1-3-15

isikutele selliseks tegevuseks kasutusõiguse andmine ning leidsid, et see tegevus tuleb ära keelata ehitusseaduse § 32 lg 3 ja korteriomandiseaduse § 12 lg 3 alusel. Kaebuse esitanud korteriomaniik leidis, et korteriomaniikul on kohustus kasutada hoonet vaid vastavalt ehitisele ette nähtud kasutamise otstarbele ning kuna vaidlusaluse hoone kasutamise otstarbeks on kasutusloa kohaselt muu kolme või enama korteriga elamu ning ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun, siis hoone kasutamine tantsustuudio või huviringi pidamiseks ei ole kooskõlas kasutusloaga. Siit tekibki antud asjas mitu küsimust, kas korteriomaniik saab esitada nõude toetudes vaid avalik-õiguslikule kasutusloale ning viidates, et selle loaga mitte kooskõlas olev käitumine väljub korteriomandiseaduse §-is 10 lõikes 3 sätestatud piiridest. Riigikohus märkis selles lahendis, et ehitusseadust tuleb käsitleda korteriomandiseaduse § 10 lõikes 3 mainitud seadusena. Samuti, kas üks korteriomaniik võib üldse esitada korteriomandiseaduse § 12 lg 3 alusel nõude, kui ei ole ära näidanud, millega teine korteriomaniik oma §-is 11 lg 1 sätestatud kohustusi rikub. Seda juhtumit saab analoogia korras võrralda asjaõigusseaduses omandiõiguse rikkumise lõpetamist nõudva sättega¹⁵⁰, omandiõiguse rikkumise kindlakstegemisel ja selleks vajaliku õigusvastasuse tuvastamisel on oluline rikkumise aluseks oleva mõju olemus – kui rikkumise aluseks oleva teo või tegevusetuse füüsiline mõju väljub mõjutaja kinnisasja piiridest ja kandub mõjutatud kinnisasjale, on reeglina tegemist omandiõiguse rikkumisega¹⁵¹. Nii ka antud asjas ei ole nõude esitanud korteriomaniik näidanud kuidas teda mõjutab teise korteriomaniiku korteriomandi reaalses oleva tantsustuudio pidamine – kas sealt kandub liigset müra või segavad korteriomaniikku pidavalt sisse-välja käivad võõrad inimesed jms. Korteriomandiseaduse § 11 lg 1 sätestab mõjutuste piirid, mida korteriomaniikud üksteise suhtes peavad taluma ning kui esitada nõue korteriomandiseaduse § 12 lg 3 alusel tuleb näidata ära, millega korteriomaniik ületab oma korteriomandi reaalses kasutades tavakasutusest tekkinud mõjusid. Eriarvamusele jäänud Riigikohtu kohtunik märkis, et ehitusseaduse alusel antava kasutusloa regulatsiooni ei ole kehtestatud korteriomanikele eraõiguslike nõuete andmise eesmärgil ja on meelevaldne pidada eelkõige avalikes huvides antud haldusakti KOS § 10 lg-s 1 ja § 12 lg-s 3 märgitud seaduseks, millest korteriomaniikud peavad kinni pidama, jättes samas arvestamata KOS § 11 lg 1, mis on kehtestatud selgelt korteriomanike vaheliste suhete reguleerimise eesmärgil¹⁵². Selle lahendi põhjal saab järeldada, et seadus, millega korteriomaniik korteriomandi reaalses kasutamisel peab KOS § 10 lg 1 mõtte kohaselt arvestama, ei ole ainult korteriomandiseadus, vaid selleks seaduseks võivad olla ka muud seadused, näiteks ehitusseadus ning selle alusel välja antud kasutusloa.

Üheks kohtupraktika põhjal välja tulevatest probleemidest korteriomanike jaoks on küsimus

¹⁵⁰ Asjaõigusseadus, 30.06.2015, 41, § 89

¹⁵¹ AÕS Komm I/Käerdi, lk 405

¹⁵² Riigikohtunik Malle Seppiku eriarvamus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-15, p 3

selle kohta, milline nõue tuleb esitada ja kuidas seda põhistada, kui ei olda rahul sellega, et teine korteriomaniik hakkab oma korteriomandit kasutama äriruumina, tehes sinna kaupluse, bürooruumi või mõne muu äri-ja kutsetegevusega seotud ruumi. Siin on kohtu hinnangul oluline ära näidata, millised on antud juhul korteriomandi reaalosa tavakasutusest suuremad mõjud ehk korteriomaniik peab näitma millega teise korteriomaniiku tegevus ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Nii on Riigikohus öelnud, et kaupluse rajamine korterelamusse võib riivata majaelanike õigust eraelu puutumatusele. Kaupluse tegevus toob paratamatult kaasa kahjulikke mõjutusi (näiteks müra, tundmatute isikute viibimine trepikojas ja sellega kaasnev turvatunde kadumine, privaatsuse vähenemine, takistused avalike teenuste kasutamisel). Samuti võib see vähendada teiste korterite turuväärtust. Aga ka kaupluse tegevus võib jääda omandi tavakasutuse piiridesse, kui kauplus oli korterelamusse algusest peale ette nähtud. Senise eluruumi kasutuselevõtmine kauplusena toob aga kaasa omandi kasutuse olulise muutumise ja teised korteriomaniikud ei ole kohustatud taluma sellega kaasnevat mõjutusi¹⁵³. Siit võib järeldada, et ei saa öelda, et alati on kutse-ja äritegevusega tegelemine korteriomandi reaalosas keelatud, pigem tuleb igakord eraldi otsustada, kas antud tegevus tekitab mõjusid, mis ületavad korteriomandi tavakasutusest tekkinud mõjusid või mitte.

Eelnevalt analüüsitud kohtulahendite pinnalt võib esitada küsimuse: kas korteriomaniik saab nõuda teiselt korteriomaniikult talle kahjustava ja negatiivseid tagajärgi põhjustava tegevuse lõpetamist ning kas ta peab seejuures ära näitama, mis on need negatiivsed tagajärjed, mis temale sellega kaasnevad või piisab nõudmiseks üksnes sellest, kui teise korteriomaniiku tegevus on mingi avalik-õigusliku nõudega vastuolus. Kas korteriomandiseaduse § 10 lõike 1 tõlgendamine viisil, et mainitud seaduseks võib olla ka ehitusseadus ning selle alusel välja antud avalik-õiguslik haldusakt, on põhjendatud. Korteriomandiseadus on eriseadus korteriomaniike vaheliste suhete reguleerimiseks ning selle eesmärgiks on anda korteriomaniikele instrument, et end kaitsta kahjulike mõjutuste eest. Korteriomanik ei ole mitte „politseinik“, kes valvab avalik-õigusliku korda, et keegi seadust ei rikuks, ehk siis antud juhul, ei täida ehitusseadusest tulenevat kasutusloa tingimusi. Korteriomanik saab kohtusse pöörduda enda subjektiivsete õiguste kaitseks, vastasel juhul puudub tal õiguskaitse vajadus. Seega, korteriomaniik peaks nõude esitamisel teise korteriomaniiku vastu ära näitama millega teine korteriomaniik oma kohustusi rikub ehk millised on need tavakasutusest suuremad mõjutused, mida ta taluma peab.

¹⁵³ RKTko 10.10.2003, 3-3-1-62-03, p 13, 16

2.2.2.1. Korteriomaniiku kohustus vastutada kolmanda, korterit kasutava isiku eest

Korteriomaniik on vastutav selle eest, et kõik isikud, kes kasutavad tema korterit, täidavad ka korteriomaniiku kohustusi korteriomandi reaalosa kasutamisel. Siin alajaotuses uuritakse kohtupraktika kaudu, mis on selle sätte sisu tegelikkuses ning kui suur on korteriomaniiku vastutuse ulatus.

Seadusandja on märkinud, et korteriomaniik on kohustud tagama oma perekonnaliikmete, ajutiste elanike ja isikute, kellele ta võimaldab korteriomandi kasutust, vastavate kohustuste täitmise¹⁵⁴. Nii kehtivas korteriomandiseaduses ja uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on ühesugune säte, mis kohustab korteriomaniikku tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud hoiavad korteriomandi reaalosa korras ning seda kasutades hoiduvad tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud ning samal ajal on nad kohustatud taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse¹⁵⁵.

Kohtupraktikat analüüsides võib märkida, et see säte on sisustamist leidnud eelkõige juhtumite puhul, mil korteriomaniik on oma korteri kolmandale isikule välja üürinud ning üürilepingu kehtimise ajal on korterist lähtunud mingi kahju teisele korteriomanikule. Pealtnäha tundub korteriomaniiku KOS § 11 lõikes 1 sätestatud korrahoiukohustus olevat väga lihtsalt täidetav ning selle pinnalt võiks eeldada, et korteriomaniikul ei tohiks olla probleeme näiteks korteri kolmanda isiku kasutusse andmisega ehk sellega, et tagada KOS § 11 lõikest 1 tulenevate kohustuste täitmine kolmandate isikute poolt. Aga tegelikkuses paneb mainitud säte korteriomaniikule väga suure vastutuse, kuna korteri väljaüürimisel peab korteriomaniik sisuliselt vastutama üürniku ehk võõra kolmanda isiku võimaliku hooletuse eest. Ühes tsiviilasjas tekkis üürniku hooletuse tõttu korteris tulekahju, mis levis ka mujale korterelamus. Kohus leidis, et korteriomaniikul lasub KOS § 11 lg 1 p-st 1 tulenevalt kohustus hoiduda korteriomandi reaalosa kasutades tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivaid mõjusid ning KOS § 11 lõikest 2 tulenevalt peab korteriomaniik tagama, et seda teevad ka korteriomandit kasutavad isikud. Eespooltoodust tulenevalt ei tohtinud korteriomaniik ise talle kuulavas korteris tulekahju põhjustada aga KOS § 11 lg-st 2 tulenevalt pidi korteriomaniik tagama, et ka kõik need isikud, kellel ta korteriomandi kasutamist võimaldab, järgiksid vastavat kohustust. Antud kaasuses märkis kohus, et ei ole määrav mitte see, kas korteriomaniik oleks saanud tulekahju tekkimise ajal tulekahju ära hoida või mitte, vaid see, kas

154 Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri, lk 11

155 Vastavalt KOS § 11 lg 2 ja KrtS § 31 lg 4

tulekahju oleks saanud ära hoida isik, kellel korteriomaniik korteri kasutamist võimaldas. Tulekahju ei oleks tekkinud, kui korteriomaniikule kuuluva korteri magamistoas ei oleks lahtise tulega hooletult ümber käidud, tuli ei oleks sellest toast kaugemale levinud, kui koheselt oleks rakendatud adekvaatseid tule kustutamise meetmeid, tule kustutamine oleks olnud lihtne, kui tuleohtlikus magamistoas tule tegemisel oleks juurde võetud tulekustuti või tuletekk jne¹⁵⁶. Seega, kohtupraktikas on leidnud kinnitust, et korteriomaniik vastutab ka korterimandiseaduse § 11 lg 1 p-i 1 järgi ka siis kui lubatamatu teo paneb toime isik, kellel, korteriomaniik võimaldab korterit kasutada. Riigikohus on sisustanud KOS § 11 lõiget 2 viisil, et korteriomaniik vastutab nende isikute, kellel omanik võimaldab korterit kasutada, tegevuse eest juhul, kui vastav isik paneb toime KOS § 11 lg 1 p-s 1 sätestatud lubamatu teo, ning korteriomaniik ei saa § 11 lg-st 2 tulenevalt vabaneda vastutusest põhjusel, et kahju ei tekitanud korteriomaniik vaid isik, kellel korteriomaniik korterikasutust võimaldas¹⁵⁷.

Sarnaste juhtumite¹⁵⁸ pinnalt, kus korteriomaniik vastutab kolmanda, korterit kasutava, isiku tegevuse eest KOS § 11 lg 2 kohaselt, võib tõdeda, et korteriomaniik ei ole sageli teadlik, et vastutus kolmanda isiku eest, kes korterit kasutab, lasub temal – korteriomaniikul. Korteriomanik vastutab ka tema tahte kohaselt korterimandi reaalosa kasutanud üürnike käitumise eest. Korteriomanik peaks üürilepingut sõlmides arvestama riskidega, mis võivad tuleneda ka üürnike rikkumistest, ega saa korterit üürile andes vabaneda korteriomaniiku kohustuste täitmisest.

Sellest tulenevalt võib öelda, et korteriomaniiku kohustus tagada, et kolmas isik täidaks KOS § 11 lg 1 punktist 1 ja 2 tulenevaid nõudeid, toob korteriomaniikule kaasa väga suure vastutuse. Ei piisa sellest, et korteriomaniik peab tagama, KOS §11 lg 2 kohustuse täitmist aga ta peab ka tagama kolmanda isiku adekvaatse käitumise probleemi korral ja kui ta seda ei tee või kolmas isik ei käitu nii nagu vaja siis vastutab ikkagi korteriomaniik¹⁵⁹.

¹⁵⁶ TlnRKKo 2-14-2417, p 8

¹⁵⁷ RKKo 3-2-1-129-13, p 33

¹⁵⁸ Nt RKKo 3-2-1-129-13, p 20; Harju Maakohtu otsus 2-12-35207, lk 5;

¹⁵⁹ TlnRKKo, 2-14-2417, p 8

2.2.3. Järeldused

Käesoleva alapeatüki eesmärk oli uurida, mis on korteriomandi reaalsosa kasutamise piirangute sisu kehtivas korteriomandiõiguses ja seeläbi hinnata kas see sisu jääb samaks ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses. Korteriomaniku reaalsosa kasutamist reguleerivate piirangute tegelik sisu selgitati välja läbi sätte eesmärgi ning seejärel vastava kohtupraktika analüüsi kaudu.

Need juhud, mil korteriomanik peab arvestama korteriomandi reaalsosa kasutamisel piirangutega, on: esiteks, seaduses kehtestatud nõuded ning seejärel kolmanda õigustatud isiku huvid. Lisaks peab korteriomanik tagama, et korterit kasutav kolmas isik täidab neid, juba mainitud, korteriomaniku kohustusi. Seaduseks millega korteriomanik peab arvestama, on eelkõige korteriomandiseadus, selle kohaselt peab korteriomanik muuhulgas hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud ning samaaegselt taluma mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse. Peale seadusest tulenevate piirangute peab korteriomanik oma korteriomandi reaalsosa kasutamisel arvestama ka kolmandate õigustatud isikute huvidega.

Kohtupraktika analüüsi käigus selgus, et korteriomaniku kohustus arvestada korteriomandi reaalsosa kasutamisel seadusest tulenevate piirangutega, on kohtupraktikas tõstatanud erinevaid probleeme: millist seadust tuleb käsitleda seadusena, mis piirab korteriomandi kasutamist ning sellega seoses ka seda, kuidas sisustada tavakasutuse mõistet. Seadusena, mida tuleb käsitleda korteriomandi kasutamist piirava seadusena, on üldiselt peetud korteriomandiseadust, sest see on eriseaduseks korteromanike vaheliste suhete reguleerimisel. Samas on Riigikohus öelnud, et ka muid seadusi, näiteks ehitusseadust tuleb pidada selleks seaduseks. Siin võib tõstatada küsimuse korteriomandiseaduse § 10 lg1 tõlgendamine viisil, et mainitud seaduseks võib olla ka ehitusseadus ning selle alusel välja antud avalik-õiguslik haldusakt, on põhjendatud. Riigikohus on ka ise märkinud, et eraõiguslikku nõuet ei saa põhjendada üksnes avaliku õiguse normide rikkumisega, vaid sellega peab kaasnema ka hageja tsiviilõiguste rikkumine ¹⁶⁰. Korteriomandiseadus on eriseadus korteriomanike vaheliste suhete reguleerimiseks ning selle eesmärgiks on anda korteriomanikele instrument, et end kaitsta kahjulike mõjutuste eest. Korteriomanik saab kohtusse pöörduda enda subjektiivsete õiguste kaitseks, vastasel juhul puudub tal õiguskaitse vajadus. Kuna korteriomaniku kohustuse arvestada korteriomandi reaalsosa kasutamisel seadusega sätestab nii kehtiv õigus kui ka uue korteriomandi-ja korteriühistuseadus, siis võiks KOS § 10 lõikes 1 mainitud seadust tõlgendada ikkagi kui ainult korteriomandiseadust. Korteriomanik peaks nõude esitamisel teise korteriomaniku vastu ikkagi ära näitama millega teine korteriomanik oma kohustusi rikub ehk siis vastavalt

¹⁶⁰ RKTko 11.04.2005, 3-2-1-33-05, p 11

korteriomandiõigusele ära näitama millised on need tavakasutusest suuremad mõjutused, mida ta taluma peab. Samas, tavakasutust, kui mõistet, ei ole kohtupraktikas otseselt sisustatud, vaid on hinnatud, kas korterimaniku üks või teine tegevus jäi tavakasutuse piiridesse või väljus sealt. Võib kokkuvõtlikult nentida, et tavakasutusest suuremate mõjude tekitamiseks on peetud neid korterimaniku tegevusi, mille tulemusena on ühe korterimaniku korteriomandi reaalosast väljunud negatiivne mõju teise korterimaniku korterisse ning tekitanud kahju. Sellistel juhtudel on kohus peaaegu alati leidnud, et muuhulgas rikkus korterimanik, kelle korterist kahjulik mõju lähtus, korteriomandiseaduses sätestatud piirangut, hoiduda tegevusest, mille toime teistele korterimanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Võib arvata, et tavakasutust sisustanud kohtupraktika jääb üldiselt kehtima ka koos uue korteriõigusega. Samas, mis puutub omandi tavakasutusest tekkivate mõjude hindamist, siis siin võib antud sätte sisustamine kohtupraktikas muutuda. Nimelt KrtS § 31 lõike 3 kohaselt hakatakse omandi tavakasutusest tekkivate mõjude talumiskohustuse sisustamisel kohaldama AÕS §-s 143 sätestatut. Antud täiendust võib pidada positiivseks, sest võimaldab korterimanikul ennast tõhusalt kaitsta tema korterisse tungivate mittemateriaalsete mõjutuste eest.

Peale juba nimetatud piirangute, lasub korterimanikul kohustus tagada, et kõik korterit kasutavad isikud täidavad korterimaniku kohustusi ehk siis, nagu kohtupraktika pinnalt saab nentida, et korterimanik vastutab ka tema tahte kohaselt korteriomandi reaaloosa kasutanud üürnike käitumise eest. Praktiliselt tähendab see seda, et ei piisa sellest, et korterimanik tagab KOS § 11 lg 2 kohustuse täitmise, vaid ta peab ka sisuliselt tagama kolmanda isiku adekvaatse käitumise korteris tekkiva võimaliku probleemi probleemi korral.

Kokkuvõtlikult saab nentida, et kohtupraktika on andnud reaalse sisu käsitletud korterimaniku korteriomandi reaaloosa piirangutele, täiendades neid tõlgendamisvõimalustega. Kuna kõik antud alapeatükis analüüsitud korterimaniku kohustusi sätestavad paragrahvid on muutumata sõnastuses võetud üle ka uude korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse, siis peaks kehtiva seaduse alusel välja kujunenud kohtupraktika leidma kasutamist ka koos uue korteriomandiõigusega.

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö aluseks on kehtiva korteriomandiseaduse ja uue korteriomandi- ja korteriühistu seaduse võrdlev analüüs nende sätete osas, mis puudutavad korteriomaniiku kohustusi ja õigusi korteriomandi reaalosa eseme kasutamisel.

Töö esimese peatüki eesmärgiks oli analüüsida uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses leiduvaid muudatusi, mis puudutavad korteriomaniiku kohustusi ja õigusi korteriomandi reaalosa suhtes ning tuvastada kas muudatused on sisulised, selged ja põhjendatud. Täiendavaks eesmärgiks oli pakkuda välja muudatustega kaasnevatele uutele probleemidele võimalikke lahendusi.

Uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses on võetud kasutusele uus termin – eriomand. Autor on seisukohal, et kuigi korteriomandi reaalosa ümbernimetamine eriomandiks, on pigem terminoloogiline muudatus, siis toob see termin endaga kaasa ka sisulisi muudatusi. KrtS § 5 kohaselt võivad kinnisasja kaasomanikud koos eriomandi loomise kokkuleppega sõlmida eriomandi sisu kohta ka muid kokkuleppeid. Peamiseks muudatuseks on asjaolu, et uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus ütleb selgelt välja, et kaasomanike vahel sõlmitud kokkulepped saavad eriomandi sisuks ning kantakse seeläbi kinnistusraamatu esimesse jakku. Kuigi kokkulepete kandmise saavutamine kinnistusraamatu esimesse jakku võib olla komplitseeritum aga kui need kokkulepped on sinna eriomandi sisuna sisse kantud, siis need kokkulepped kehtivad ka korteriomaniike õigusjärglaste suhtes. Autor leiab, et sellega täidetakse korteriomaniike kokkulepete olmuslik eesmärk, milleks on kokkulepete kehtivuse tagamine. Selle tulemusena ühtlustub praktika ning kaob ära senine ebakindlus korteriomaniike kokkulepete püsivuse suhtes.

Oluliseks täienduseks uues korteriomandi- ja korteriühistuseaduses, võrreldes kehtiva korteriomandiseadusega, on § 31 lg 2 raames kütmise kohustuse lisamine. See kohustus ei ole küll sätestatud *expressis verbis* aga arvestades Eesti kliimaatilisi tingimusi, siis võib selle kohustuse tuletada sätte sõnastusest. KrtS 31 lg2 paneb korteriomaniikule kohustuse hoida eriomandi piires teatud temperatuuri ja õhuniiskust, et oleks tagatud kaasomandi eseme säilimine ja teiste eriomandite esemete kasutamine nende otstarbe kohaselt ning ilma ülemääraste kulutusteta. Kohtupraktika analüüsi tulemusena selgitas autor välja, et kuigi kehtivas korteriomandiõiguses ei ole eluruumina kasutatava korteriomandi reaalosa kütmise kohustust, siis selle saab kaudselt tuletada KOS § 11 lõikes 1 sätestatud korrashoiukohustusest. Sellest saab järeldada, et muuhulgas tuleb korterit kütta vähemalt niipalju, et ei tekiks kahju teistele korteriomaniikele ega kaasomandi esemele. On positiivne, et korteriomandi reaalosa kütmise kohustus on nüüd selgesõnaliselt uues korteriomandiõiguses kirja pandud, mistõttu ei ole vaja enam kohtus vaielda küsimuse üle, kas korteriomandi reaalosa korrashoiukohustuse raames tuleb kütta või mitte. Samas leiab autor, et see ei lahenda siiski probleemi täielikult, sest ikka jääb üles küsimus kohustuslikust miinimumtemperatuurist ja suurimast

lubatust niiskusest, mida ei ole aga seaduses määratud. Samuti võib uues seaduses kehtestatud kütiskohustuse täitmine tekitada probleeme katuse-või nurgakorterite omanikele, kellede korterid on tingituna nende asukohast ja tihti ka halvast välisseinte soojustustest, vähem soojapidavad. Võib tekkida küsimus kas need korteriomanikud peaksid lisaks korterit kütvale keskküttele, tegema veel täiendava soorituse, et täita oma kohustust. Lahenduseks oleks siin uue seaduse kohaldamine nii, et kui korteriomanikud ei ole erinevas küttekulude jaotuses kokku leppinud, et siis kõik maksaksid kütte eest vastavalt oma kaasomandi osa suurusele ning mitte selle eest kui palju nad konkreetselt sooja tarbivad.

Uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses on uuendusena kehtestatud erinorm korterit kasutavale isikule, millega talle antakse korteriomandi kasutamisel üle samad õigused, mis on korteriomanikul. Sisuliselt on seadusega antud korterit kasutavale isikule nõudeõigus teiste korteriomanike või korterit kasutavate isikute suhtes ning sellega sekkub uus korteriomandi-ja korteriühistuseadus omaniku ja kasutaja sisesuhtesse. Autor analüüsis nii korteri kasutaja õigusi tulenevalt kehtivast õigusest kui ka uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse sätet, millega antakse korteriomaniku õigused korterit kasutavale isikule ning on seeläbi seisukohal, et kõnealuse sätte lisamine seadusesse ei ole põhjendatud ning sellest tulenevalt ei ole ka vajalik. Peamiseks põhjuseks on asjaolu, et erinevaid võimalikke probleeme, mis võivad korterit kasutaval isikul tekkida, saab lahendada ka kehtivale õigusele toetudes. Uue sätte kustuselevõtmine seevastu võib tuua kaasa mitmeid probleeme. Näiteks, ei ole üheselt selge, keda seadusandja on antud sätte tähenduses pidanud korteri kasutajaks; samuti ei ole selge, kuidas uus säte rakendub korteriomaniku ja korterikasutaja sisesuhte valguses. Kas korteriomanikul on õigus seada tingimusi korteri kasutamiseks või võib korterit kasutav isik väita, et tal on õigust kasutada korterit oma äranägemise järgi, isegi siis kui see ei ühti korteriomaniku seisukohaga. Kokkuvõtlikult võib nentida, et et kui selline säte sisse viia, siis tuleks seda teha kõigi asjade kasutamise puhul või siis õigusselguse huvides seda mitte sisse tuua ka korteriõigusesse.

Kahe kehtiva korteriomandiõigust reguleeriva seaduse koondamist ühte korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse näitab eriti ilmekalt KrtS § 17 lg 1, mille kohaselt uue seaduse alusel loodaval korteriühistul võib olla põhikiri. Põhikirja olemasolu ei ole enam korteriühistutele kohustuslik, see tähendab, et korteriühistutel võib olla põhikiri, kui korteriomanikud seda soovivad. Kui kehtiva õiguses on põhikirja peamiseks eesmärgiks reguleerida korteri kasutamisega seotud asjaolusid erinevalt seadusest sätestatust, siis analüüsid põhikirja funktsioone kehtivas ja uues korteriomandiõiguses, võib tõdeda, et sisuliselt kõike seda, mida saab põhikirja abil reguleerida korteriomandi-ja korteriühistuseaduses, saab reguleerida ka kehtiva õiguse kohaselt, kas siis põhikirja või korteriomanike kokkulepete näol, mis kinnisraamatusse kantuna kehtivad ka korteriomanike õigusjärglaste suhtes.

Autori arvates ongi suurim erinevus kehtiva õigusega selles, et korteriühistu põhikiri on vahend, mille abil muutuvad nähtavaks korteriomanike häälteenamusega tehtavad otsused. See muudatus on positiivne, kuna suurendab õigusselgust seeläbi, et uue korteriomandi-ja korteriühistuseaduse alusel vastu võetud põhikirja puhul on kõik korteriomaniku õigusi puudutavad tingimused ja kohustused seoses kortermaja valitsemisega on „ühtede kaante“ vahel ning kergemini kättesaadavad asjast huvitatud isikutele.

Käesoleva magistritöö teise osa uurimisküsimused puudutasid korteriomaniku kohustusi korteriomandi reaalses suhtes nende sätete osas, mis võetakse uude korteriomandi-ja korteriühistuseadustesse muudatusteta üle. Töö teise osa eesmärgiks oli teha selgeks, mis on nende normide sisu tegelikkuses, seejärel hinnata, kas need sätted jäävad muutumatult kehtima ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses ning kas senine kohtupraktika nende sätete osas on ka uue korteriomandiõiguse kehtima hakkamisel kasutatav.

Autor leiab, et korteriomaniku korteriomandi reaalses korrashoiu kohustuse eesmärgiks on tagada ühes korterelamus elavate inimeste võimalikult sujuv kooselu, s.t. et iga korteriomaniik kohustatud järgima ka oma korteris ehk siis oma ainuomandis, teatud eeskirju, eelkõige täitma kohustust hoida oma korteriomandi reaalses korras. Kohtupraktika analüüsi tulemusena järeldab autor, et kohtud on sisestanud korteriomaniku korteriomandi reaalses korrashoiu kohustuse tegevusi, kui erinevaid hooldus-, remondi-, ja järlevalvetegevusi, mille tegemine ennetab kahju tekkimist teistele korteriomanikele. Autor nendib, et kuigi korrashoiu kohustuse näol ei ole tegemist tagajärjedelikuga, on korteriomaniku jaoks siiski problemaatiline täielikult ette näha, millal ja kas ta on oma korrashoiukohustuse täitnud. Kohtupraktika kohaselt annab korteriomaniku korteriomandi reaalses korrashoiu kohustuse rikkumisest tunnistust negatiivne tagajärg, mis on jõunud teise korteriomaniku korterisse. Korteriomaniku vastutus teise korteriomaniku ees kahju tekitamisel järgneb süüist olenemata ja vastutus võib olla välistatud vaid rikkumise vabandatavuse tõttu. Korteriomanik peab ise ära tõendama, et rikkumine on vabandatav aga reaalses elus ei ole see praktiliselt võimalik. Siiski on kohus möönud, et näiteks äikest, mis paneb seadeldise põlema, võib käsitleda kui vääramatut jõudu, mis oleks vabandatavuse aluseks. Autor leiab, et kohtupraktikas on problemaatilisteks juhtumiteks sellised olukorrad, kus korteriomandi reaalses ootamatult puruneb/lõhkeb/läheb katki mingi seade, mis on uus, kvaliteetne ja hooldatud ning korteriomanik ei saa mõistliku kõrvalseisja pilgu läbi arvestades, seda oodata. Samas kõik, mis asub korteriomaniku korteriomandi reaalses, on korteriomaniku mõjusfääris ning korteriomanik seega rikub oma korrashoiu kohustust ja vastutab. Korteriomaniku korteriomandi reaalses korrashoiu kohustus on samasuguses sõnastuses üle võetud ka uude korteriomandi-ja korteriühistuseadusesse. Autor on seisukohal, et ka uue korteriomandiõiguse kehtima hakkamisega ei muutu õiguslik kontekst nii palju,

et antud kohustuse sisu võiks teisiti tõlgendada hakata. Siit saab järeldada, et ka kehtiv kohtupraktika kandub üle ning arvestamist peavad leidma need seisukohad kuidas senini kohtupraktika ka neid sätteid on sisustanud.

Autor analüüsis, mis on korteriomandi reaalosa kasutamise piirangute sisu kehtivas korteriomandiõiguses, eesmärgiga hinnata seeläbi kas nende sätete sisu jääb samaks ka uues korteriomandi-ja korteriühistuseaduses. Need juhud, mil korteriomaniik peab arvestama korteriomandi reaalosa kasutamisel piirangutega, on seaduses kehtestatud nõuded ja kolmanda õigustatud isiku huvid. Kohtupraktika analüüsi tulemusena selgus, et korteriomaniiku kohustus arvestada korteriomandi reaalosa kasutamisel seadusest tulenevate piirangutega, on tõstatanud erinevaid probleeme, eelkõige ei ole üheselt selge, millist seadust tuleb käsitleda seadusena, mis piirab korteriomandi kasutamist.

Kui üldiselt on peetud KOS § 10 lg 1 mõtteks seaduseks korteriomandiseadust, siis Riigikohus on märkinud, et ka muid seadusi, näiteks ehitusseadust tuleb pidada selleks seaduseks. Siin võib tõstatada küsimuse korteriomandiseaduse § 10 lg 1 tõlgendamine viisil, et mainitud seaduseks võib olla ka ehitusseadus ning selle alusel välja antud avalik-õiguslik haldusakt, on põhjendatud. Eraõiguslikku nõuet ei saa põhjendada üksnes avaliku õiguse normide rikkumisega, vaid sellega peab kaasnema ka hageja tsiviilõiguste rikkumine¹⁶¹. Korteriomandiseadus on eriseadus korteriomaniike vaheliste suhete reguleerimiseks ning selle eesmärgiks on anda korteriomaniikele instrument, et end kaitsta kahjulike mõjutuste eest. Korteriomanik saab kohtusse pöörduda enda subjektiivsete õiguste kaitseks, vastasel juhul puudub tal õiguskaitse vajadus. Autor seisukohal, et KOS § 10 lõikes 1 mainitud seadust tuleks tõlgendada ikkagi, kui ainult korteriomandiseadust ning nii võiks seda tõlgendada ka uue korteriomandiõiguse kehtima hakkamisel.

Analüüsides tavakasutuse sisustamist, nendib autor, et tavakasutust, kui mõistet, ei ole kohtupraktikas otseselt sisustatud, vaid on hinnatud, kas korteriomaniiku üks või teine tegevus jäi tavakasutuse piiridesse või väljus sealt. Kokkuvõtlikult saab järeldada, et tavakasutusest suuremate mõjude tekitamiseks on peetud neid korteriomaniiku tegevusi, mille tulemusena on ühe korteriomaniiku korteriomandi reaalosast väljunud negatiivne mõju teise korteriomaniiku korterisse ning tekitanud kahju. Sellistel juhtudel on kohus peaaegu alati leidnud, et muuhulgas rikkus korteriomaniik, kelle korterist kahjulik mõju lähtus, korteriomandiseaduses sätestatud piirangut, hoiduda tegevusest, mille toime teistele korteriomaniikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Autor on seisukohal, et tavakasutust sisustanud kohtupraktika jääb üldiselt kehtima ka koos uue korteriõigusega. Samas, mis puutub omandi tavakasutusest tekkivate mõjude hindamist, siis siin

¹⁶¹ RKTko 11.04.2005, 3-2-1-33-05, p 11

võib antud sätte sisustamine kohtupraktikas muutuda. Nimelt KrtS § 31 lõike 3 kohaselt hakatakse omandi tavakasutusest tekkivate mõjude talumiskohustuse sisustamisel kohaldama AÕS §-s 143 sätestatud, mis võib võimaldada talumiskohustuse laiemat tõlgendamist. Autori hinnangul võib antud täiendust võib pidada positiivseks, sest see võimaldab korteriomanikul ennast tõhusalt kaitsta tema korterisse tungivate mittemateriaalsete mõjutuste eest.

Lisaks eelpool analüüsitud piirangutele, lasub korteriomanikul kohustus tagada, et kõik korterit kasutavad isikud täidavad korteriomaniku kohustusi. Korteriomanik vastutab ka tema tahte kohaselt korteriomandi reaalosa kasutanud üürnike käitumise eest. Praktiliselt tähendab see seda, et ei piisa sellest, et korteriomanik tagab KOS § 11 lg 2 kohustuse täitmise, vaid ta peab ka sisuliselt tagama kolmanda isiku adekvaatse käitumise korteris tekkiva võimaliku probleemi probleemi korral.

RÉSUMÉ

Le fondement de ce mémoire de master est une analyse comparative de la loi fixant le statut de la propriété des appartements en vigueur en Estonie et de la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires en ce qui concerne les clauses spécifiant les obligations et les droits du copropriétaire en ce qui concerne l'utilisation des parties privatives des immeubles. L'objectif de la première partie de ce mémoire a été d'analyser les modifications faites dans la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations des propriétaires, en ce qui concerne les obligations et les droits du copropriétaire de l'appartement et d'y identifier si les changements effectués sont clairs, changent du contenu et sont fondés. Un objectif supplémentaire a été d'offrir des solutions aux problèmes susceptibles d'apparaître avec ces changements.

Dans la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires est apparu l'utilisation d'une nouvelle expression – *eriomand* (la propriété spéciale). D'après la position de l'auteur, changer le terme qui signifie la propriété privative, est plutôt un changement de terminologie, mais qui amène avec lui aussi des changements substantiels. D'après le § 5 de la nouvelle loi, les copropriétaires d'un immeuble bâti peuvent, en même temps qu'ils établissent l'accord de création de la propriété spéciale, conclure d'autres accords concernant le contenu de la propriété spéciale. Comme le changement principal est le fait que la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires statue clairement que les accords conclus entre les copropriétaires deviennent le contenu de la propriété spéciale, alors ceux-ci doivent être inscrits dans la première partie du registre foncier. Bien qu'il soit plus difficile d'effectuer une inscription dans la première partie du registre foncier, celle-ci permet d'assurer que les accords inscrits comme contenu de la propriété spéciale sont valables pour tout successeur légal. L'auteur trouve que cette disposition permet de remplir un objectif essentiel des accords de copropriétaires, qui est de garantir la stabilité des accords.

Un ajout important dans la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires par rapport à la loi fixant le statut de la propriété des appartements actuellement en vigueur, est l'obligation de chauffer les parties privatives. Cette obligation n'est pas fixée dans la loi *expressis verbis*, mais si on prend en compte les conditions climatiques en Estonie, alors ceci peut être déduit de la façon dont l'obligation est rédigée dans la loi. D'après l'analyse des décisions des cours et des tribunaux, l'auteur clarifie que même si dans la loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires il n'y a pas d'obligation qu'il faille chauffer la propriété privative, on

peut le déduire indirectement du § 11(1) de cette même loi où est stipulé le devoir du copropriétaire de maintenir la partie privative en ordre. On peut en déduire qu'entre autre, il est nécessaire de chauffer l'appartement suffisamment pour qu'il n'y ait pas de dommages possibles sur la partie commune de l'immeuble bâti. Il est positif que l'obligation de chauffer les parties privatives soit clairement stipulée dans la nouvelle loi, évitant ainsi des disputes sur ce sujet et leurs renvois vers les tribunaux et cours. Cependant, l'auteur trouve que l'obligation de chauffer ne résout pas totalement le problème, car la question de la détermination de la température minimum obligatoire et du niveau maximum d'humidité acceptable demeure ce n'est pas stipulé dans la nouvelle loi. Également, pour les prioritaires des appartements qui se trouvent au dernier étage sous les toits ou dans les coins de l'immeuble et dont les murs extérieurs sont en conséquent moins isolés et gardent mal la chaleur, il peut être difficile de remplir cette obligation de chauffer les parties privatives. Une question pourrait être soulevée – est ce que ces propriétaires d'appartements doivent faire une action supplémentaire en plus du chauffage central qui chauffe les appartements, pour remplir leur devoir de chauffer. La solution ici serait d'implémenter la nouvelle loi ainsi – si les copropriétaires n'ont pas établi un accord préalable sur la répartition du coût de chauffage, ils pourraient se mettre d'accord qu'ils paieront les coûts du chauffage proportionnellement à la taille de leur lot et non d'après la consommation réelle du chauffage.

Une nouveauté supplémentaire de la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires concerne une disposition particulière pour la personne utilisant l'appartement. Avec cette disposition, il se voit conférer les mêmes droits que le propriétaire de l'appartement. Ceci signifie qu'il aura aussi le droit de faire des demandes envers les autres propriétaires d'appartements ou d'autres personnes utilisant les appartements. Avec cette nouvelle disposition particulière, la loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires intervient dans les relations entre le propriétaire et l'utilisateur. D'après analyse de l'auteur cette disposition n'est pas fondée et donc n'est pas nécessaire. La raison principale est le fait que concernant les différents problèmes que la personne utilisant l'appartement pourrait avoir, il est possible de les résoudre en s'appuyant sur le droit déjà existant. En revanche, l'utilisation de cette nouvelle disposition peut causer différents problèmes. Par exemple, il n'est pas clairement spécifié qui, d'après le législateur, a été désigné comme utilisateur de l'appartement ; ainsi que comment cette nouvelle disposition doit être implémentée à la lumière de la relation entre le propriétaire et l'utilisateur de l'appartement. Est-ce que le propriétaire de l'appartement a le droit de fixer les conditions pour l'utilisation de l'appartement ou bien est-ce que la personne utilisant l'appartement pourra dire qu'il a le droit d'utiliser l'appartement comme bon lui semble, même si sa position diffère de celle du propriétaire.

La codification de deux différentes lois en une nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires est affichée de façon visible par le § 17 (1) de la nouvelle loi, d'après lequel le syndicat des copropriétaires peut établir le règlement de copropriété. L'existence du règlement de copropriété n'est plus obligatoire, ce qui veut dire que le syndicat peut décider de l'établir s'il le souhaite. Si le but du règlement de copropriété est, dans la loi en vigueur, de régler principalement les questions liées à l'utilisation de l'appartement différemment de ce qui est stipulé dans la loi, alors en analysant les fonctions du règlement de copropriété dans la nouvelle loi, on peut dire que tout ce qui peut être réglé par le règlement de copropriété dans la nouvelle loi, peut aussi être réglé dans la loi en vigueur, soit en concluant des accord entre les propriétaires des appartements soit par le règlement de copropriété. D'après l'auteur, la plus importante différence avec la loi existante est que le règlement de copropriété est le moyen à l'aide duquel deviennent visibles les décisions des propriétaires qui sont faites avec la majorité des voix. Ce changement est positif, car il améliore la clarté de la loi par le fait que via le règlement de copropriété de la nouvelle loi, toutes les conditions et les obligations des propriétaires d'appartements sont au même endroit et ainsi plus facilement accessibles aux personnes intéressées.

Les questions de recherche de la deuxième partie de ce mémoire de master concernent le devoir du propriétaire de l'appartement envers les parties privatives. Ces dispositions sont reprises, de la loi en vigueur, dans la nouvelle loi, sans changements.

L'objectif de la deuxième partie est de clarifier quel est le contenu réel de ces dispositions, puis d'évaluer si ces dispositions restent dans la nouvelle loi sans changement et si les décisions des cours et des tribunaux concernant ses dispositions seront encore utilisables lorsque la nouvelle loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires entrera en vigueur. L'auteur pense que le devoir du copropriétaire est de faire en sorte que dans un immeuble bâti les gens puissent cohabiter de la façon la plus agréable possible. Ce qui veut dire que chaque propriétaire d'appartement est obligé de suivre certaines règles aussi à l'intérieur de ses parties privatives. D'après l'analyse des décisions des tribunaux et des cours, l'auteur en déduit que les actions nécessaires au maintien en bonne condition des parties privatives sont: les différents travaux de réparation et d'entretien de l'équipement et des machines se trouvant dans l'appartement, et l'ensemble des actions de prévention des dommages pour les autres copropriétaires. L'auteur note que pour le propriétaire d'appartement il est problématique de prévoir totalement, si et quand il a rempli son devoir de maintenir les parties privatives en bonne condition. D'après les décisions des tribunaux et des cours, c'est la conséquence négative qui montre que le propriétaire a violé l'obligation de tenir la partie privative en bonne condition. Le propriétaire est responsable, indépendamment du fait qu'il soit coupable ou non. La responsabilité ne peut être évitée que si la violation de l'obligation est excusée. C'est le propriétaire

qui doit prouver lui même que la violation peut être excusée, mais dans la vie réelle c'est pratiquement impossible. Cependant la cour a mentionné que le tonnerre, qui mettrait un engin en feu peut être considéré comme force majeure, qui serait dans ce cas la base pour l'excuse. L'auteur arrive à la conclusion que le propriétaire est presque toujours responsable si depuis son appartement provient un dommage envers ses voisins, et il est compréhensible que l'excuse soit interprétée ainsi par les décisions de tribunaux et des cours. Si un propriétaire d' appartement a endommagé un autre bien, il est juste que le responsable soit le propriétaire de l'appartement d'où provient le dommage et il est responsable tant qu'il ne peut pas prouver qu' il a violé le devoir de maintenir l'appartement en bonne condition à cause d'un cas de force majeure. Comme les dispositions qui stipulent le devoir du propriétaire de l appartement de maintenir l'appartement en bonne condition, sont les mêmes dans la loi en vigueur et dans la nouvelle loi, on peut en déduire que le contenu des décisions des tribunaux et des cours sera valable.

L'auteur a analysé quel est le contenu, dans la loi en vigueur, des dispositions qui stipulent les limitations d'utiliser les parties privatives de l'immeuble bâti, avec le but d'évaluer si le contenu de ces dispositions restera le même aussi dans la nouvelle loi. Les cas pour lesquels le propriétaire d'appartement doit prendre en compte les limitations d'utilisation des parties privatives sont: les cas notés dans la loi et les intérêts des personnes tierces. D'après l'analyse des décisions des tribunaux et cours, il s'est avéré que différents problèmes relatifs au devoir du propriétaire d'appartement de prendre en compte les limitations d'utilisation des parties privatives de l'immeuble sont apparus, et qu'il n'est pas totalement clair quelle loi doit être considérée comme la loi qui limite l'utilisation de parties privatives. Si généralement on a considéré que cette loi est la loi en vigueur fixant le statut de la propriété des appartements, cependant la Cour Suprême a considéré que cette loi peut aussi être la loi sur la construction.

L'auteur trouve que le fait d'interpréter le §10 (1) de la loi sur la propriété des appartements et les associations de propriétaires de telle façon que la loi mentionnée puisse être aussi une autre loi, par exemple la loi sur la construction n'est pas fondée. La loi fixant le statut de la propriété des appartements est la loi spécifique pour régler les relations entre les propriétaires des appartements et son but est de donner un instrument aux propriétaires des appartements pour qu'ils puissent se protéger contre les dommages. En analysant comment est interprété l'utilisation normale, l'auteur note, que l'expression « utilisation normale » n'est pas directement interprétée par les décisions des tribunaux et cours, mais est évaluée selon que l'une ou l'autre des actions faites par le propriétaire d'appartement reste ou sort des limites de l'utilisation normale. En général, on considère qu'une utilisation sortant du cadre de l'utilisation normale existe dans le cas où cette utilisation a entraîné un dommage d'un appartement d'un autre propriétaire. Dans ce cas la cour a toujours conclu que le propriétaire

d'appartement a violé son deL'auteur pense que l'interprétation des décisions des tribunaux et cours concernant l'utilisation normale sera identique lorsque la nouvelle loi entrera en vigueur. Mais l'évaluation de l'utilisation normale peut changer, car d'après la nouvelle loi – l'utilisation normale va trouver son contenu dans le §143 de la loi de la propriété.voir , de ne pas faire une utilisation sortant du cadre de l'utilisation norEn supplément des limitations, le propriétaire d'appartement doit assurer que toutes les personnes utilisant l'appartement remplissent les obligations de propriétaire de l'appartement. Le propriétaire de l'appartement est responsable des personnes utilisant l'appartement – comme par exemple les locataires. En pratique, ceci signifie qu'il n'est pas suffisant que le propriétaire d'appartement assure que l'obligation de la loi fixant le statut de la propriété des appartements § 11 (2) soit remplie, mais il doit aussi assurer que la tierce personne agisse de façon adéquate en cas de possible problème dans l'appartement.

KASUTATUD MATERJALID

1. Aarnio, A. Tõlgendamise teooria. Tallinn: Õigusteabe AS Juura 1996
2. Bärmann, J. Wohnungseigentumsgesetz: WEG, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Kommentar Der führende Großkommentar zum WEG, Aufl. 2013. Arvutivõrgus: <http://www.beck-shop.de/Baermann-Wohnungseigentumsgesetz-WEG/productview.aspx?product=14549421>. Viidatud: WEG, Bärmann/Autor
3. Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth. 41. Edition, Stand: 01.11.2016. Arvutivõrgus: https://beck-online-beck-de.ezproxy.utlib.ut.ee/?vpath=bibdata/komm/beckok_41_BandBGB/WEG/cont/beckok.WEG.p14.g1l.htm. Viidatud: BeckOK BGB/Autor
4. Droits et obligations des copropriétaires. Association nationale de défense des consommateurs et usagers, 2012. Arvutivõrgus: <http://www.actioncoproprietaires.org/les-essentiels/droits-et-obligations-des-coproprietaires.html>
5. Eesti Korterühistute Liit. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu. Ettepanekud. Arvutivõrgus: http://ekyl.ee/wp-content/uploads/2015/11/EKYL_ettepanekud_11.11.pdf
6. Eesti Statistika. Eluruumid Eestis rahvaloenduste andmetel. Arvutivõrgus: <https://www.stat.ee/dokumendid/62865> (20.04.2016)
7. Feldman, K. Korterühistute tegevuse seaduslik alus ja tegevusprintsipid. Tartu Ülikool 2013
8. Sein, K. Mis on vääramatu jõud? Juridica 2004, nr 8, lk 514
9. Justiitsministeerium. Justiitsministeerium ootab arvamusi korteriomandi- ja korteriühistu seaduse eelnõule. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/et/uudised/justiitsministeerium-ootab-arvamusi-korteriomandi-ja-korteriuhistu-seaduse-eelnoule>
10. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus 462 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>
11. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirja juurde, Lisa 2. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/>
12. Korteriomandiseadus 403 SE I seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0b54de6f-01c7-3d1e-a029-8d8fcf6bcf05/Korteriomandiseadus/>
13. Le Particulier. Nuisances, bruit et trouble anormal de voisinage. Le Particulier 2017: Arvutivõrgus: http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1621582/fr/nuisances-bruit-et-trouble-anormal-de-voisinage
14. Lehis, L. Ühisused ühistatakse ühistuteks. EML ajakiri MaksuMaksja, 2012, nr 8. Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=1413>

15. Majandus- ja taristuministeerium. Määrus „Eluruumile esitatavad nõuded“ seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://eelnoud.valitsus.ee/main#9eSoSisd>
16. Murumets, V, Uusi termineid korteriomandi- ja korteriühistuseaduses. Õiguskeel 3/2014. Arvutivõrgus: http://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/vaike_murumets_uusi_termineid_korterio_mandi- ja_korteriuhistuseaduses.pdf
17. Paal, K. Asja säilimiseks vajalike toimingute tegemine kaasomandis oleva asja suhtes. Juridica 2016, nr 4, lk 252
18. Paal, K. Korteriomandi väljatöötamise alustest. Juridica 2001, nr 4,
Paal, K. Võlaõigusseaduse mõju valitseja nimetamisele ja õigussuhtele korteriomanikega. Juridica 2003, nr 5.
19. Reporter. ee. Tartumaal läks kortermaja ohksoojuspumbast põlema? 31.07.2013. Arvutivõrgus: <http://reporter.postimees.ee/3534913/tartumaal-laks-kortermaja-ohksoojuspumbast-polema>
20. Rootamm-Valter, J. Korteriühistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003
21. <http://reporter.postimees.ee/3534913/tartumaal-laks-kortermaja-ohksoojuspumbast-polema>
22. Rudi, H. Tühja korteri kütmine muutub kohustuslikuks. Postimees Tarbja24. Arvutivõrgus: <http://tarbija24.postimees.ee/2681612/tuhja-korteri-kutmine-muutub-kohustuslikuks>
23. Schwab, K. H., Prütting, H. Asjaõigus. Õpik, Tallinn: Juura Õigusteabe AS 1995
24. Saare, K., Volens, U., Vutt, A., Ühinguõigus I, Tallinn: Juura 2015
25. Sein, K. Mis on vääramatu jõud? Juridica 2004, nr 8
26. Tiit, E-M., Servinski, M. Eesti maakondade rahvastik. Hinnatud ja loendatud. Eesti Statistika 2015
27. Tiivel, R, Asjaõigus. Juura 2007
28. Tiivel, R, Kinnistusraamatuõigus. Tallinn: Juura 2005
29. Van Der Merwe, C. European Condominium Law. Cambridge University Press 2015
30. Vanajuur, T., Arvamuslugu: Küttekraani demokraatia. Eesti Korteriühistute Liit. Arvutivõrgus: <http://ekyl.ee/kasulikku/arvamuslugu-kuttekraani-demokraatia/>
31. Varul, P. jt (koost.). Asjaõigusseadus I. 1.-3. osa (§-id 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014. Viidatud: AÕS Komm I/Autor
32. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2010
33. Varul, P. jt (koost.). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2016. Viidatud: VÕS Komm I/Autor

Kasutatud normatiivmaterjalid

Eesti normatiivmaterjalid

- 34. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; RT I, 30.06.2015, 41)
- 35. Kinnistusraamatuseadus (RT I 1993, 65, 922; RT I, 28.06.2016, 8)
- 36. Korteriomandiseadus (RT I 2000, 92, 601; RT I, 21.05.2014, 19) <= vastuvõetud, avaldamismärge.
- 37. Korterühistuseadus (RT I 1995, 61, 1025; RT I, 13.03.2014, 92)
- 38. Korteriomandi-ja korterühistuseadus (RT I, 13.03.2014, 3)
- 39. Mittetulundusühingute seadus (RT I 1996, 42, 811; RT I, 30.12.2015, 67)
- 40. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (RT I 2002, 35, 216; RT I, 12.03.2015, 106)
- 41. Täitemenetluse seadustik (RT I 2005, 27, 198; RT I, 23.03.2017, 11)
- 42. Võlaõigusseadus (RT I 2001, 81, 487; RT I, 31.12.2016, 7)
- 43. Eluruumile esitatavad nõuded (RT 02.07.2015, 85; RT I, 03.07.2015, 34)

Välisriikide normatiivmaterjalid

- 44. Loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi n° 65-557, 10.07. 1965; 12.03. 2017).

Arvutivõrgus:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>

- 45. Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.12.2014 (BGBl. I

Kasutatud kohtulahendite loetelu

Riigikohtu lahendid

- 46. RKTKo 17.06.2015, 3-2-1-3-15
- 47. RKTKo 25.05.2015, 3-2-1-28-11
- 48. RKTKm 08.05.2013, 3-2-1-45-13
- 49. RKTKo 11.12.2013, 3-2-1-129-13
- 50. RKTKo 16.10.2013, 3-2-1-103-13

- 51. RKTko13.02.2013, 3-2-1-186-12
- 52. RKTko 13.02.2012, 3-2-1-116-11
- 53. RKTkm 18.01. 2011, 3-2-1-151-10
- 54. RKTko 9.02. 2011, 3-2-1-146-10
- 55. RKTkm 29.09.2010, 3-2-1-65-10
- 56. RKTkm 04.11.2009, 3-2-1-99-09
- 57. RKTko 16.11.2006, 3-2-1-114-06
- 58. RKTkm 08.11. 2006, 3-2-1-97-06
- 59. RKTko 01.11. 2006, 3-2-1-91-06
- 60. RKTko 06.09.2006, 3-2-1-69-06
- 61. RKTko 11.04.2005, 3-2-1-33-05
- 62. RKTko 10.10.2003, 3-3-1-62-03
- 63. Riigikohtunik Malle Seppiku eriarvamus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-15

Ringkonnakohtute lahendid

- 64. Tallinna RKKo 15.09.2016, 2-10-39645
- 65. Tartu RKKo 27.08.2015 2-14-7671
- 66. Tartu RKKm 04.03.2015, 2-14-62968
- 67. TlnRKKo 30.12. 2014, 2-14-2417
- 68. Tln RKKo 04.04.2013, 2-10-57415
- 69. Tartu RKKo 25.10.2010, 2-08-64895
- 70. Tallinna RKKo 20. 04. 2007, 2-04-1128

Maakohtute lahendid

- 71. Harju Maakohtu otsus 21.10.2015, 2-14-56387
- 72. Harju Maakohtu otsus 14.09.2015, 2-15-102905
- 73. Pärnu Maakohtu otsus 19.06.2015, 2-14-2534
- 74. Tartu Maakohtu määrus 30.04.2015, 2-15-4888
- 75. Viru Maakohtu otsus 10.12.2013, 2-13-9957

- 76. Harju Maakohtu otsus 07.07.2013, 2-12-35207
- 77. Harju Maakohtu otsus 06.12.2013, 2-12-51233
- 78. Harju Maakohtu otsus 22.06.2012, 2-10-16727
- 79. Harju Maakohtu otsus 07.06.2013, 2-12-35207
- 80. Tartu Maakohtu otsus 15.07.2011, 2-10-51198
- 81. Viru Maakohtu otsus 11.05.2011, 2-04-1800
- 82. Harju Maakohtu otsus 05.11.2010, 2-08-87377
- 83. Harju Maakohtu otsus 03.11.2010, 2-08-52861
- 84. Harju Maakohtu otsus 10.06.2010, 2-08-11078
- 85. Harju Maakohtu otsus 19.03.2010, 2-08-26090

Kasutatud lühendid

RKHKm – Riigikohtu Halduskolleegiumi määrus

RKHKo – Riigikohtu Halduskolleegiumi otsus

RKTKm – Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi määrus

RKTKo – Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsus

TlnRKKm- Tallinna Ringkonnakohtu määrus

TlnRKKo - Tallinna Ringkonnakohtu otsus

m – määrus

o – otsus

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Inge Reiman,

(autori nimi)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Korteriomaniku kohustused korterimandi reaalosa kasutamisel võrrelduna kehtivas ja uues korterimandiõiguses

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on Kaupo Paal,

(juhendaja nimi)

- 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas 02.05.2017

